

**Vorliegende Umweltbezogene Informationen aus den vorangegangenen  
Beteiligungsverfahren**

.....  
Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt

.....  
Stellungnahmen des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main

.....  
Stellungnahme der Stadt Nidderau

.....  
Stellungnahme der Naturschutzinitiative e.V.

.....  
Stellungnahmen der Allianz Capital Partners, AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG

.....  
Stellungnahmen des Kreisbauernverbandes Main-Kinzig e. V.

.....  
Stellungnahme des Ortslandwirtes Kilianstädten

.....  
Stellungnahme der evangelischen Kirche in Hessen und Nassau

.....  
Stellungnahmen des Main-Kinzig-Kreises / Kreisausschuss

.....  
Stellungnahme des BUND Landesverbandes Hessen e.V. und der hessischen Gesellschaft für  
Ornithologie und Naturschutz HGON

.....  
Stellungnahme des BUND Landesverbandes Hessen e.V.

.....  
Stellungnahme der hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz HGON

.....  
Mustereinwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

.....  
Bürgereinwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

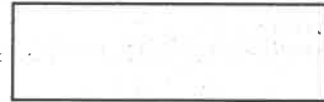
Per Mail: [info@schoeneck.de](mailto:info@schoeneck.de)

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

Unser Zeichen:  
Dokument-Nr.:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/23-2021/6  
2022/1551890

Ihr Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:



Datum:

24. November 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck  
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“, OT Kilianstädten  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Planungsgruppe Egel vom 20. Oktober 2022  
Meine Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 4. Juni 2021 (Mein Zeichen:  
RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/23-2021/1)  
Meine Stellungnahme vom 19. Oktober 2021 zu Ihrer Anfrage vom 23. September  
2021 zur geänderten Planung (Mein Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/23-2021/3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung habe ich mich in der im Betreff genannten Stellungnahme vom 4. Juni 2022 kritisch zu der Planung geäußert. Die Planung stand im Widerspruch zu den Zielen Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) und Z3.3-2 des Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE 2019) des RPS/RegFNP 2010.

Daraufhin wurde die Planung verändert und im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage vom 23. September 2021 zur Stellungnahme vorgelegt. In meiner im Betreff genannten Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 habe ich u.a. festgestellt, dass die Vorhaben nunmehr ohne die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens fortgeführt werden können, sofern durch die weitere Planung keine zusätzlichen Vorranggebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen würden.

Der nun vorgelegte Entwurf entspricht im Wesentlichen dem Entwurf vom 23. September 2021. Neu hinzugekommen sind die Teilflächen C-F, die, analog zur Teilfläche E, als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB und zugleich als Flächen

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB ausgewiesen werden sollen. Auf diesen Flächen sollen Lebensräume für den Feldhamster und die Feldlerche geschaffen bzw. erhalten werden, indem durch textliche Festsetzungen eine landwirtschaftliche Nutzung mit kleinteiliger Parzellierung und einer an die Art angepassten Fruchtfolge und Bewirtschaftungsweise sichergestellt werden soll. Die Flächen liegen innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10) sowie innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug (Ziel Z4.3-2). Die vorgesehenen Ausweisungen sind mit genannten Zielen vereinbar.

Meine regionalplanerische Bewertung vom 19. Oktober 2021 beruht auf geübter Verwaltungspraxis, nach der für Flächen kleiner fünf Hektar kein Abweichungsverfahren durchgeführt wird. Es wird davon ausgegangen, dass Flächen dieser Größenordnung im Regionalplan nicht dargestellt werden und daher auch nicht an den Zielen der Raumordnung zu messen sind.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22.N entschieden:

„Sie [die Vorgabe zum Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung in entsprechenden Vorranggebieten] ist im Regionalplan Südhessen 2010 (S. 127) entsprechend textlich hervorgehoben und damit als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet, § 7 Abs. 1 Satz 4 ROG, wobei insoweit auch entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin keine ‚Darstellungsgrenze‘ vorgesehen ist, unterhalb der diese Zielsetzung ihre Verbindlichkeit verliert.“

Ich weise daher darauf hin, dass es im Falle eines Normenkontrollverfahrens nicht unwahrscheinlich ist, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB aufgehoben wird.

Sollte die Gemeinde Schöneck dieses Risiko nicht eingehen wollen, kommt die „Festsetzung“ einer Weißfläche in Betracht, soweit das Vorranggebiet für Landwirtschaft betroffen ist. Der an die Ziele der Raumordnung angepasste Teil könnte dann unmittelbar in Kraft gesetzt werden. Die Weißfläche könnte nach Zulassung einer Zielabweichung geplant und in Kraft gesetzt werden.

Zudem stelle ich erneut fest, dass die Ausführungen zur Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan bislang unvollständig sind. Zum einen werden nicht alle o.g. betroffenen Ziele und Grundsätze des RPS/RegFNP 2010 sowie der Umgang mit diesen benannt. Zum anderen enthält die Begründung keinerlei Kartenmaterial bspw. zur Einordnung des Plangebiets sowie zu den Festlegungen des RPS/RegFNP2010. Mit Bezug auf meine im Betreff genannten Stellungnahmen weise ich darauf hin, dass dies im weiteren Verfahren zu ergänzen ist. Bis dahin behalte ich mir eine abschließende regionalplanerische Stellungnahme vor.

Darüber hinaus möchte ich folgende Hinweise aus Sicht der Regionalplanung geben:

Es bleibt anhand der Planunterlagen bislang unklar, wo und wie das ursprünglich in die Planung integrierte Regenrückhaltebecken umgesetzt werden soll. Bezüglich der Abwasserbeseitigung verweise ich auf die Stellungnahme des zuständigen Fachdezernates (siehe Abschnitt „Abwasser, Gewässergüte“).

Es wird begrüßt, dass ein textlicher Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im geplanten Gewerbegebiet vorgenommen wird, um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen. Jedoch umfassen die textlichen Festsetzungen bislang noch nicht alle Inhalte des betroffenen Ziels Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010. Ich empfehle daher, den konkreten Wortlaut des genannten Ziels in die textlichen Festsetzungen zur Klarstellung zu übernehmen.

Ziel Z3.3-3 des TPEE 2019 des RPS/RegFNP 2010 Ziel Z3.4.2-5 des RPS/RegFNP 2010 wurde dahingehend geändert, dass „in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe [...] die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen einschließlich der Nutzung der Windenergie“ hat. Genau genommen müssten daher raumbedeutsame Windenergieanlagen als unzulässig festgesetzt werden, damit der Plan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Ich gehe jedoch davon aus, dass entsprechende Anlagen bereits aufgrund der festgesetzten Höhenbegrenzung unzulässig sein dürften. Sollte der Ausschluss von Windenergieanlagen der einzige Grund für die Erforderlichkeit einer weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein, kann von einer entsprechenden Ergänzung abgesehen werden. Sollte eine erneute Beteiligung jedoch aus anderen Gründen erforderlich werden, bitte ich den entsprechenden Ausschluss mit aufzunehmen.

Zuletzt möchte ich auf Ziel Z 3.4.2-7 RPS/RegFNP 2010 und die Tabelle zum maximalen Bedarf an Gewerbeflächen hinweisen. In Bezug auf die benannte Tabelle ist festzustellen, dass der Geltungszeitraum rein formal Ende 2020 abgelaufen ist. Im Rahmen der derzeit stattfindenden Neuaufstellung des RPS/RegFNP findet eine bedarfsorientierte Neuermittlung der Tabellenwerte statt. Größere Reserveflächen, bspw. innerhalb zwischenzeitlich rechtskräftig gewordener Bebauungspläne, werden voraussichtlich auf diesen angerechnet und reduzieren somit den Tabellenwert.

**Aus naturschutzfachlicher Sicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplans liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vor. Das Vorhaben liegt in einer Entfernung von 470 m zum Natura 2000-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Budesheim“. Die FFH-Voruntersuchung durch das Büro Planungsgruppe Thomas Egel vom 26.01.2022 legt nachvollziehbar dar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen. Die Vorschriften des § 34 BNatSchG stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen.

Wie im Vorfeld ausgeführt worden ist, ist der nach Anh. IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Feldhamster besonders zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG konkret zu behandeln. Die untere Naturschutzbehörde hat als Trägerin öffentlicher Belange über diesen Sachverhalt zu entscheiden, da es sich bei artenschutzrechtlichen Verboten i.S.d. § 44 BNatSchG um keinen der gemeindlichen bauleitplanerischen Abwägung zugänglichen Belang handelt. Die Behandlung des Artenschutzes ist in den Unterlagen noch nicht nachvollziehbar und damit abschließend erfolgt. Diesbezüglich verweise ich auf die Stellungnahme der für den Artenschutz zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises.

Vor diesem Hintergrund kann aus naturschutzfachlicher Sicht zu dem o.g. Bebauungsplan noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich wie folgt Stellung:

Die Planfläche des Teilplans A befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten sowie nördlich des Gewerbegebiets „Auf der Windecker Hohle“. Das ca. 12,7 ha große Plangebiet in Teilplan A soll mit ca. 11,9 ha als Gewerbegebiet und ca. 0,8 ha Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Der überwiegende Teil dieser Planfläche ist im RPS/RegFNP 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Teilplans A auf mehreren Teilflächen (Teilpläne B bis F) geregelt.

Die Fläche des Teilplans B (ca. 5,3 ha) wird gegenwärtig als Ackerland bewirtschaftet und im vorliegenden Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleich: Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen“ festgesetzt. Die Flächen des Teilplans C (rund 0,7 ha), des Teilplans D (rund 0,5 ha), des Teilplans E (ca. 1,1 ha) und des Teilplans F (ca. 2,2 ha) werden ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleich: Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen“ festgesetzt. Dort werden die für die konkret betroffene Lebensstätte des Feldhamsters sowie rein vorsorglich auch für Lebensstätten potentiell einwandernder Tiere erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für zwei Brutpaare der Feldlerche können grundsätzlich ebenfalls in den Ausgleichsflächen der Teilpläne C bis F erfolgen; die an den Feldhamster angepasste Fruchtfolge und Bewirtschaftung ist ebenso geeignet, für Feldlerchen Habitate bereitzustellen. Nach den Festlegungen des Bebauungsplans ist die 1,1 ha große Fläche des Teilplans E als Ausgleichsfläche für die Feldlerche vorgesehen; dort 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 von April bis August). Das verbleibende Restdefizit an Biotopwertpunkten wird über den Erwerb von Ökopunkten beglichen.

Die Ausgleichsflächen der Teilpläne B bis F (insgesamt rund 9,9 ha) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneck. Diese bewirtschaftet ein Landwirt, der sich auf die Anlage von biodiversen Flächen spezialisiert hat.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich zu bedauern. Da die bei Umsetzung des Vorhabens zwingend erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Feldhamster und Feldlerche überwiegend auf den zerschnittenen Ackerflächen des Teilplans B erbracht werden und der Bewirtschafter der Ausgleichsflächen ohnehin eine kleinteilige Bewirtschaftung mit wechselnden Fruchtfolgen favorisiert und praktiziert, werden gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ keine Bedenken vorgebracht.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

### **Grundwasser**

Hierzu wurde in Anlage 6 (3.6) ein „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ vorgelegt.

In meiner im Betreff genannten Stellungnahme hatte ich ausgeführt, dass die Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen hat, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 10.1.2 lediglich erwähnt, wer die Wasserversorgung durchführt, aber nicht, wie der Bedarf gedeckt wird. Unklar ist weiterhin, wie hoch der zukünftige Trinkwasserbedarf sein wird und es fehlt eine Bestätigung der Kreiswerke Main Kinzig GmbH, dass dieser Bedarf auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden kann. Im „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ wurde lediglich der Löschwasserbedarf ermittelt.

In diesem Fachbeitrag wird auch ausgeführt, dass die bereitzustellende Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (Grundsatz gemäß DVGW Merkblatt W 405) aufgrund der bestehenden Druckerhöhungsanlage nicht über das Trinkwassernetz erfolgen könne (siehe Schreiben der Kreiswerke Main Kinzig GmbH vom 07.06.2021). Hieraus folgt die Notwendigkeit, eine Löschwasserzisterne in einer Größe von 384 m<sup>3</sup> zu bauen. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diese Löschwasserzisterne gebaut werden soll. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 10.1.2 angeführt, dass zur Deckung des Löschwasserbedarfs Hydranten gebaut werden und welchen Abstand die Hydranten untereinander haben dürfen. Dies widerspricht offensichtlich den o. a. Aussagen aus dem „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ (Seite 11 und 12). Eine Klärung ist erforderlich, wie der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann. Sofern

der Grundsatz doch durch das Trinkwassernetz erfolgen soll, muss von den Kreiswerken Main Kinzig GmbH bestätigt werden, dass dies zukünftig möglich ist.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und im Wald“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 41/71 vom 14.09.1971, S. 1665).

Das Wasserschutzgebiet „Brunnen Hellerborn/Im Wald“ soll überarbeitet und neu festgesetzt werden. Aufgrund der Stilllegung des Brunnens „Im Wald“ ist mit einer Änderung/Anpassung der Abgrenzung zu rechnen, allerdings liegt aktuell noch kein neues hydrogeologisches Schutzgebietsgutachten vor. Der Beauftragung des HLNUG mit der Erstellung eines solchen Gutachtens geht ein wasserwirtschaftlicher Ortstermin voraus, zu dem die betroffene Kommune eingeladen wird. Im Hinblick auf die personelle Situation infolge der Pandemie und anderweitig laufende Schutzgebietsverfahren kann dieser wasserwirtschaftliche Ortstermin erst im kommenden Jahr durchgeführt werden.

Die geltenden Ge- und Verbote der aktuellen Schutzgebietsverordnung sind daher bei der Planung zu beachten. Die Zuständigkeit für eine ggfs. erforderliche Befreiung / Ausnahmegenehmigung liegt bei der Unteren Wasserbehörde des MKK.

### **Bodenschutz Ost**

#### *Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen*

Hierzu wurde in Anlage 6 (5.6) ein Fachbeitrag zum Schutzgut „Boden“ vorgelegt.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- 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 Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) werden die Auswirkungen deutlich. Aufgrund der Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung ist von einer Erheblichkeit auszugehen. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktion ebenfalls von einer Erheblichkeit auszugehen.

Wie im Fachbeitrag Schutzgut Boden zum B-Plan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ dargestellt, gibt der Erosionsatlas 2018 aus dem BodenViewer Hessen für die Planfläche eine hohe bis sehr hohe Bodenerodierbarkeit an.

Den empfohlenen Erosionsschutzmaßnahmen für Baumaßnahmen zur Herstellung von Hangflächen wird deshalb dringend geraten, da die Erosionsgefährdung bei zunehmender Hangneigung sehr hoch werden kann. Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

### **Kompensation**

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium

für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

#### **Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte**

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ im Ortsteil Kilianstädten der Gemeinde Schöneck keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in Anlage 6 „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ unter Punkt 6 bereits richtig aufgeführt wird, ist eine Überrechnung der SMUSI erforderlich. Es ist nachzuweisen, dass sämtliche von der Einleitung betroffenen Entlastungsanlagen weiterhin die Anforderungen an die Schmutzfrachtberechnung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG) i. V. m. der zugehörigen „Bekanntmachung nach dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG)“ (StAnz. 51/2015 S. 1322) einhalten.

Hinweis:

Generell ist eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen angezeigt.

#### **Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Hinweise:

1. Auf die Verpflichtung, Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einer Gefährdungsstufe zuzuordnen, wird hingewiesen.
2. Alle unterirdischen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungstufen B, C oder D sind nach § 40 AwSV der Wasserbehörde anzuzeigen. Zu solchen Anlagen zählen u. a. Notstromaggregate, Lageranlagen für Kraftstoff, Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Kraft-

stoff, maschinenraumlose Aufzuganlagen und je nach verwendetem Kühlmittel auch Kühlanlagen.

Abhängig von Jahresverbrauch und Häufigkeit der Abfüllvorgänge kann auch eine Abfüllanlage für Kraftstoff vorliegen, die vor Errichtung der Eignungsfeststellung nach § 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Wasserbehörde bedarf.

3. Sofern HBV- oder Rohrleitungsanlagen (HBV: Herstellen, Behandeln, Verwenden) mit mindestens der Gefährdungsstufe B vorhanden sind, sind die Anzeigen für diese Anlagen, sowie für alle anderen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (insbesondere Kraftstoff-Lageranlagen für die Notstromversorgung), dem Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat IV/F 41.4 für alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorzulegen.

Auf die Werksgeländeregelung gemäß § 1 Abs. 2 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ (Zuständigkeitsverordnung Wasserbehörden - WasserZustVO) vom 2. Mai 2011 (GVBl. I S. 198), geändert durch Verordnung vom 2. März 2016 (GVBl. S. 45), wird zur Erläuterung hingewiesen.

Bei nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen sind die Anzeigen nach § 40 AwSV und die Eignungsfeststellungen nach § 63 WHG in den Antrag nach BImSchG zu integrieren.

4. Heizölverbraucheranlagen stehen Notstromanlagen in Rechenzentren nach § 2 Abs. 11 Nr. 3 AwSV nicht gleich und fallen nicht unter die Privilegierung.

#### **Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorgelegte Planung folgende Bedenken:

Der Gutachter kommt in seiner Schattenwurfprognose zu folgender Schlussfolgerung: „Aufgrund der berechneten Überschreitungen empfehlen wir Betriebswohnungen sowie Büroräume im Bereich der Immissionsorte B, G-I, M-P, S-V, Y und Z zu planen bzw. diese im Bereich der kritischen Immissionsorte nur mit gleichzeitiger Umsetzung schattenwurfbegrenzender Maßnahmen zu errichten.“

Aus diesem Grunde hatte ich bereits in meiner im Betreff genannten Stellungnahme gefordert, dass eine entsprechende Empfehlung in die textlichen Festsetzungen übernommen werden soll. In den textlichen Festsetzungen werden jedoch nur Wohnungen im Plangebiet ausgeschlossen. Schutzwürdige Räume gemäß Nr. 1.2 der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) sind jedoch nicht nur Wohn- und Schlaf-

räume, sondern auch Büro-, Praxis-, Arbeits- und Schulungsräume. Sollten diese Räume in den vom Gutachter benannten Bereichen liegen, ist eine erhebliche Belästigung durch periodischen Schattenwurf nicht auszuschließen. Die bestehenden Windenergieanlagen müssten deshalb in ihrem Betrieb beschränkt werden bzw. mit entsprechenden Abschaltvorrichtungen nachgerüstet werden. Um eine Einschränkung des Betriebs der Windenergieanlagen zu vermeiden, sind deshalb die textlichen Festsetzungen durch eine weitere Festsetzung derart zu ergänzen, dass im Bereich der Flächen B, G-I, M-P, S-V, Y und Z keine Immissionsorte im Sinne der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) entstehen dürfen. Die Plandarstellung ist durch einen entsprechenden Plan, in dem diese Bereiche gekennzeichnet werden, zu ergänzen.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben im Bereich aller zugehörigen Teilplanflächen sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Bereich aller zugehörigen Teilflächen des Planvorhabens.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Alle Teilflächen des Planverfahrens wurden in der Vergangenheit von auf Braunkohlen und in Teilbereichen von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den hierzu vorliegenden Unterlagen wird nichts über bergbaulichen Betrieb berichtet.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem **Kampfmittelräumdienst** aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein **kampfmittelverdächtiger** Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den **Kampfmittelräumdienst** unverzüglich zu verständigen.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich **selbstverständlich** zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [info@plan-bondewitz.de](mailto:info@plan-bondewitz.de) und [info@schoeneck.de](mailto:info@schoeneck.de)

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.09-00135#2025-00001**  
Dokument-Nr.: 0029-2025-1184469  
Ihr Zeichen: Moldovanski  
Ihre Nachricht vom: 16. Oktober 2025  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon:  
E-Mail:  
Datum: 18. November 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck  
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“  
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Planungsgruppe Bonewitz vom 16. Oktober 2025  
Meine Stellungnahme vom 24. November 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schöneck, den akuten Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen für die IT-Branche zu decken und die Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 10,5 ha (Teilplan A) für Gewerbe und 6,5 ha (Teilplan B) für Ausgleichsflächen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche (Planteil A) liegt mit etwa 8 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung sowie mit etwa 2,5 ha in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das Vorranggebiet Regionalparkkorridor begrenzt im Norden die Gewerbefläche.

Der Einzelhandelsausschluss wird begrüßt. Ebenso die aufgenommene Regelung zu Windkraftanlagen.

Aus Sicht der von Dezernat III 31.1 wahrzunehmenden Belange nehme ich wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Schöneck hat am 1. Oktober 2025 eine erneute Auslegung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ beschlossen. Der Teilplan A soll als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden, Teilplan B-F soll mit 6,5 ha als Ausgleichsfläche dienen. Die Betroffenheit regionalplanerischer Belange hat sich seit der letzten Beteiligung nicht geändert. Daher verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.06.2025. Gegen die o.g. Planung bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken.

Zu der vorgelegten Planung bestehen insgesamt aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser**

Grundwasser: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und

Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

Wasserversorgung: Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de). Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de).

## **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Die Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – nicht betroffen sind. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

## **3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte**

Allgemein: Die Festsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung in der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bauungsplan) sollten im Hinblick auf die Abwasserentsorgung den Vorgaben gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Oktober 2023, zu finden unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2023-11/Arbeitshilfe-Wawi%20Belange%20Bauleitplanung-V1.1.pdf>) entsprechen.

Abwasserentsorgung (Nr. 2.5.2.1, 2.5.2.2. und Nr.2.5.2.5): Durch die Bauleitplanung werden die zu behandelnden Abwassermengen und –frachten für die Kläranlage Niederdorfelden erhöht. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserbehandlungs- und -versickerungsanlagen, Kanalisation und Pumpwerke usw.) für die zusätzlichen Abwas-

sermengen und -frachten ausreichend bemessen sind, bzw. darzulegen, welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Baugebietes erforderlich sind (§ 60 WHG). Der Nachweis ist nicht hinreichend erbracht. Das Plangebiet wurde nur zum Teil in der SMUSI (Bestand 2015/Prognose 2018) als Trenngebietsfläche TK1 (A = 7,67 ha) berücksichtigt. Teilplan B und Teile des Teilplan A fanden in der zuvor genannten Schmutzfrachtberechnung noch keine Berücksichtigung. Neue Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Es ist geplant, dass das neue Baugebiet nicht im Trennsystem entwässert wird. Eine entsprechende Begründung liegt vor. „Da keine Vorflut für die getrennte Regenwasserableitung besteht, soll das Mischwasser aus dem Gewerbegebiet nach einer entsprechenden Retention gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.“ (siehe Anlage 6 „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ Nr. 3). Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung aus dem geplanten Baugebiet soll demnach über das bestehende Mischwassersystem erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) an den Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet eingehalten werden. Es ist nachzuweisen, dass sämtliche von der Einleitung betroffenen Entlastungsanlagen weiterhin die Anforderungen an die Schmutzfrachtberechnung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG) i. V. m. der zugehörigen „Bekanntmachung nach dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG)“ (StAnz. 51/2015 S. 1322) einhalten. Der Nachweis liegt noch nicht vor (siehe hierzu Anlage 6 „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ Nr. 3 und 6).

Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 2.5.2.4): In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser soll daher im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrologischen Gutachtens geprüft werden und ggf. bauplanungsrechtlich festgesetzt werden. Eine Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde nur teilweise vorgelegt. In Anlage 5 „Hydrogeologisches Gutachten“ Nr. 3 steht hierzu u.a.: „Die Versickerungsfähigkeit stellt sich zunächst infolge des tonigen und lößhaltigen Untergrunds (Höhenlehme und Löß) als schwierig dar, was aber eine Versickerung nicht grundsätzlich unmöglich macht. Hier sollten mehr Zeit für eine Versickerung und größere Speichervolumina als Randbedingung bei einer evtl. nachgeschalteten Planung entsprechend berücksichtigt und in die Ausgestaltung der Anlage einbezogen werden.“ Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik Versickerung konnte ich den Unterlagen nicht entnehmen. Auch in Anlage 6

konnte ich hierzu keine weiteren Ausführungen finden. Es sollten Überlegungen angestellt werden nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Grünflächen) vor Ort zu versickern. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, sind die Flächen zur zentralen Niederschlagswasserversickerung und ggf. erforderlichen Behandlung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bemessungsvoraussetzungen (DWA-A 138-1), Mindestabstand zu Gebäuden, Mächtigkeit des Sicker-raums sind im Vorfeld mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Hinweis: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG erforderlich. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung bedarf einer Änderungserlaubnis.

Verwertung von Niederschlagswasser (Nr. 2.5.2.3): Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalsystem und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, wird darauf hingewiesen, dass Gemeinden durch Satzung regeln können, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden. Auf die mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmte Muster-Zisternensatzung wird verwiesen, in der bei der Ausführung eines Bauvorhabens eine Verpflichtung zur Errichtung einer Niederschlagswassernutzungsanlage festgeschrieben werden kann (§ 4 der Muster-Zisternensatzung). Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine derartige Satzung beschlossen ist, sollte diese bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Muster-Zisternensatzung: <https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung.pdf>. Erläuterungen: [https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung\\_erlaeuterungen.pdf](https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung_erlaeuterungen.pdf).

#### **4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz**

Im vorgelegten Bebauungsplan wurde die geplante Fläche um 2,2 ha verkleinert. Das Plangebiet (Teilplan A) hat somit eine Größe von 10,5 ha. Als Ausgleichsfläche ist Plangebiet B bis F vorgesehen.

##### **a. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen:**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern

liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Bei dem Plangebiet A und B handelt es sich zum Teil um eine nahezu unversiegelte Fläche. Der Boden im Plangebiet A ist laut Bodenfunktionsbewertung als „sehr hoch“, das heißt als besonders schützenswert eingestuft. Der Eingriff wird aufgrund der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs sowie der zu erwartenden Funktionsminderung, wie in Kapitel 8.4 der Begründung dargestellt, erheblich sein. Wie in Kapitel 11.9.3 dargestellt, sollte eine bodenkundliche Baubegleitung als Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt werden. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: 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 Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet A zum Teil als „extrem hoch“ und auf den angrenzenden Flächen als „hoch“ eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den

Bodenvierer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei 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 sind.

Kompensation: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass des HMLU vom 21.08.2024 –Gz.: III 6 – 89e 06.01.08). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz>).

## **5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II, Ortsteil Kilianstädten“. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten. Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

## **6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm) verweise ich auf meine nachfolgend dargestellte Stellungnahme vom 24. November 2022 zum nachgeschalteten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“: Der Gutachter kommt in seiner Schattenwurfprognose zu folgender Schlussfolgerung: „Aufgrund der berechneten Überschreitungen empfehlen wir Betriebswohnungen sowie Büroräume im Bereich der Immissionsorte B, G-I, M-P, S-V, Y und Z zu planen bzw. diese im Bereich der kritischen Immissionsorte nur mit gleichzeitiger Umsetzung schattenwurfbegrenzender Maßnahmen zu errichten.“ Aus diesem Grunde hatte ich bereits in meiner Stellungnahme in der ersten Behördenbeteiligung gefordert, dass eine entsprechende Empfehlung in die textlichen Festsetzungen übernommen werden soll. In den textlichen Festsetzungen werden jedoch nur Wohnungen im Plangebiet ausgeschlossen. Schutzwürdige Räume gemäß Nr. 1.2 der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) sind jedoch nicht nur Wohn- und Schlafräume, sondern auch Büro-, Praxis-, Arbeits- und Schulungsräume. Sollten diese Räume in den vom Gutachter benannten Bereichen liegen, ist eine erhebliche Belästigung durch Periodischen Schattenwurf nicht auszuschließen. Die bestehenden Windenergieanlagen müssten deshalb in ihrem Betrieb beschränkt werden bzw. mit entsprechenden Abschalt-einrichtungen nachgerüstet werden. Um eine Einschränkung des Betriebs der Windenergieanlagen zu vermeiden, sind deshalb die textlichen Festsetzungen durch eine weitere Festsetzung derart zu ergänzen, dass im Bereich der Flächen B, G-I, M-P, S-V, Y und Z keine Immissionsorte im Sinne der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) entstehen dürfen. Die Plandarstellung ist durch einen entsprechenden Plan, in dem diese Bereiche gekennzeichnet werden, zu ergänzen. 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. Die hierin geäußerten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen. Im akustischen Gutachten des Schalltechnischen Büros Ramboll mit der Bericht Nr. 19-1-3034-001-NBe vom 07.04.2021 wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Untersuchung zeigte, dass die zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte im überwiegenden Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Gewerbepark Kilianstädten Nord eingehalten werden. Nur im Teilbereich (GE II) der Erweiterungsfläche wird der Richtwert um gerundet 1 dB(A) überschritten. Deshalb hier keine Betriebswohnungen zulässig sind. Gegen die oben beschriebenen beabsichtigten Planungen bestehen aus hiesiger Sicht keine immissionsschutztechnischen Bedenken.

Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt

am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [kombwasser-ffm@rpd.hessen.de](mailto:kombwasser-ffm@rpd.hessen.de) geben.

### **III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**

#### **1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

### **IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

#### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Entwurf 2022 überarbeitet und umfasst weiterhin mehrere Teilflächen. Der Teilplan A wurde um 2,2 ha verkleinert, dort ist jetzt auf 10,5 ha die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Auf den Ausgleichsflächen in den Teilplänen B (3,1 ha), C (0,69 ha), D (0,47 ha), E (1,1 ha) und F (1,1 ha) sind Maßnahmen für die Feldflurarten (Feldlerche und Feldhamster) vorgesehen. Die Flächen B und F wurden in dem aktuellen Entwurf ebenfalls verkleinert. Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Der gültige RegFNP stellt für den Bereich „Gewerbliche Baufläche, geplant“ sowie im Norden und Osten Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dar. Gegen die Änderung des RegFNP waren von hier keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 10. September 2025 überlagert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG. Die Ergebnisse aus der FFH-Voruntersuchung der Planungsgruppe Thomas Egel vom 26. Januar 2022 sind weiterhin zutreffend. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“ durch das geplante Vorhaben sind auszuschließen, da das Gewerbegebiet keine Fläche innerhalb des Gebietes beansprucht, der Abstand zwischen dem Gewerbe- und dem FFH-Gebiet ca. 470 m beträgt, die Biotopstrukturen im Plangebiet keine Bedeutung für die im Schutzgebiet vorkommenden Fledermausarten besitzen, die möglichen Lichtemissionen auf ein verträgliches Maß gesenkt werden sollen, keine besonders lärmemittierenden Anlagen im Bebauungsplan zulässig sind. Die Vorschriften des § 34 BNatSchG stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen. In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Feldhamster besonders zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1

BNatSchG konkret zu behandeln. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Main-Kinzig-Kreises hat als Trägerin öffentlicher Belange über diesen Sachverhalt zu entscheiden, da es sich bei artenschutzrechtlichen Verboten i.S.d. § 44 BNatSchG um keinen der gemeindlichen bauleitplanerischen Abwägung zugänglichen Belang handelt. Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters liegt eine überarbeitete Fassung der Raskin Umweltplanung und -beratung GbR vom 26. Juni 2024 vor, die bereits Gegenstand der 2. Planänderung des RegFNP war. In dem Verfahren zur RegFNP-Änderung hat die UNB am 31. Juli 2025 zum Ausdruck gebracht, dass die fachlichen Bedenken zur Eignung und zur fachlichen Ableitung der CEF-Flächen weiterhin fortbestehen. Weil die vorhandenen artenschutzrechtlichen Konflikte insbesondere mit den Vorkommen des Feldhamsters und weiterer Offenlandarten im Planungsraum auf der Ebene des Bebauungsplans somit noch nicht vollständig bewältigt sind, kann zu dem o.g. Bebauungsplan auch aus hiesiger Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Ich stimme mit der UNB dahingehend überein, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag erneut zu überarbeiten ist. Um den artenschutzrechtlichen Konflikt mit dem Feldhamster einer Lösung zuzuführen, habe ich am 29. Oktober 2025 der UNB Hinweise dazu übermittelt, welche fachlichen Vorgaben bei der Überarbeitung des Gutachtens einzuhalten sind. Ich verweise hiermit auf die Stellungnahme der für den Artenschutz zuständigen UNB des Main-Kinzig-Kreises, die meine Hinweise berücksichtigen wird.

### C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de](mailto:bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht grundsätzlich erfolgt. Gleichwohl stelle ich fest, dass eine Alternativenprüfung im Grunde nicht feststellbar ist. Insbesondere für die Erweiterung der Gewerbefläche, aber auch als Standortalternativenprüfung ist eine solche noch anzustellen und zu ergänzen. Die Aussagen in Kapitel 11.6 genügen insoweit m.E. nicht.

Dort wird ausgesagt, dass kein anderer Standort die notwendigen Voraussetzungen erfüllen würde. Hier sind die (geprüften) anderen Standorte noch zu ergänzen:

§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch gibt vor, dass sich wesentlich unterscheidende Lösungen zu betrachten sind. § 1a Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch regelt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewandelt werden dürfen. Beiden Vorgaben, die sich explizit auf die Bauleitplanung, also auf Flächennutzungs- und Bebauungsplanung beziehen, wurde in Ihrer Planung noch nicht in ausreichendem Maß nachgekommen. Eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen halte ich daher für geboten.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regierungspräsidium Darmstadt | 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [beteiligung@plan-bonewitz.de](mailto:beteiligung@plan-bonewitz.de)

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.09-00135#2026-00001**  
Dokument-Nr.: 0029-2026-417335  
Ihr Zeichen: Moldovanski  
Ihre Nachricht vom: 19. März 2026  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon:  
E-Mail:  
Datum: 1. April 2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck im Main-Kinzig-Kreis  
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“  
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Planungsgruppe Bonewitz vom 19. März 2026,  
Projekt. Nr.: 15004-00  
Meine Stellungnahme vom 18. November 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schöneck die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes zur Bereitstellung neuer gewerblicher Entwicklungsflächen für die IT-Branche und ortsansässige Betriebe.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 10,5 ha (Teilplan A) und liegt am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten, südlich der L 3009.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

#### **Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18. November 2025.

### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Grundwasser: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

Wasserversorgung: Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf [hessen.de](http://hessen.de)). Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend

ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de).

## **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer/Oberirdische Gewässer/Renaturierung**

Zum Bebauungsplan GE-Gebiet „Kilianstädten Nord II“ habe ich in meiner Stellungnahme vom 18. November 2025 keine Bedenken geäußert. Dies trifft auch weiterhin zu, da die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – nicht betroffen sind.

## **3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte/Kommunales Abwasser**

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 8.4 (S. 43) steht u.a.: „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. [...]“. Nur aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „WSG Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“ (StAnz. 1971/41 S.1665) ergibt sich keine Unzulässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Mit einer entsprechenden Behandlung ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Grünflächen) durchaus erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit ist im Zuge eines Erlaubnisverfahrens genauer zu prüfen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18. November 2025, die weiterhin gültig ist. Darin hatte ich u.a. ausgeführt, dass anhand eines hydrologischen Gutachtens geprüft werden sollte, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Sofern die Möglichkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser besteht, sind die Flächen zur zentralen Niederschlagswasserversickerung und ggf. erforderlichen Behandlung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## **4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz Ost**

Meine Stellungnahme zum BLP 147/2025 vom 18. November 2025 ist weiterhin gültig. Die Änderungen/Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ betreffen nicht die Belange des Bodenschutzes. Unter Punkt 11.6. des Umweltberichtes wurden Standortalternativen geprüft.

## **5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März

2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bo-denmaterial-und-bauschutt> zu erhalten. Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

## **6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm) verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme vom 18. November 2022 zum nachgeschalteten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“:

*Der Gutachter kommt in seiner Schattenwurfprognose zu folgender Schlussfolgerung: „Aufgrund der berechneten Überschreitungen empfehlen wir Betriebswohnungen sowie Büroräume im Bereich der Immissionsorte B, G-I, M-P, S-V, Y und Z zu planen bzw. diese im Bereich der kritischen Immissionsorte nur mit gleichzeitiger Umsetzung schattenwurfbegrenzender Maßnahmen zu errichten.“ Aus diesem Grunde hatte ich bereits in meiner Stellungnahme in der ersten Behördenbeteiligung gefordert, dass eine entsprechende Empfehlung in die textlichen Festsetzungen übernommen werden soll. In den textlichen Festsetzungen werden jedoch nur Wohnungen im Plangebiet ausgeschlossen. Schutzwürdige Räume gemäß Nr. 1.2 der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) sind jedoch nicht nur Wohn- und Schlafräume, sondern auch Büro-, Praxis-, Arbeits- und Schulungsräume. Sollten diese Räume in den vom Gutachter benannten Bereichen liegen, ist eine erhebliche Belästigung durch Periodischen Schattenwurf nicht auszuschließen. Die bestehenden Windenergieanlagen müssten deshalb in ihrem Betrieb beschränkt werden bzw. mit entsprechenden Abschaltvorrichtungen nachgerüstet werden. Um eine Einschränkung des Betriebs der Windenergieanlagen zu vermeiden sind deshalb die textlichen Festsetzungen durch eine weitere Festsetzung derart zu ergänzen, dass im Bereich der Flächen B, G-I, M-P, S-V, Y und Z keine Immissionsorte im Sinne der WKA-Schattenwurfhinweise (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019) entstehen dürfen. Die Plandarstellung ist durch einen entsprechenden Plan, in dem diese Bereiche gekennzeichnet werden, zu ergänzen.*

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. Die hierin geäußerten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen. Im akustischen Gutachten des Schalltechnischen Büros Ramboll mit der Bericht Nr. 19-1-3034-001-NBe vom 07.04.2021 wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Untersuchung zeigte, dass die zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte im überwiegenden Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Gewerbepark Kilianstädten Nord eingehalten werden. Nur im Teilbereich (GE II) der Erweiterungsfläche wird der Richtwert um gerundet 1 dB(A) überschritten. Deshalb hier keine Betriebswohnungen zulässig sind. Gegen die oben beschriebenen beabsichtigten Planungen bestehen aus hiesiger Sicht keine immissionsschutztechnischen Bedenken.

Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [komabwasser-ffm@rpd.hessen.de](mailto:komabwasser-ffm@rpd.hessen.de) gebeten.

### **III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**

#### **1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Bereich Teilplan A und B: Rohstoffsicherung: Die KRS 25 weist für den Planbereich keine Abbau- und Reserveflächen aus. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung. Altbergbau: Das Gebiet der Teilflächen des Planverfahrens wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohlen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den hierzu vorliegenden Unterlagen wird nichts über bergbaulichen Betrieb berichtet. Bereich Teilpläne C bis F:

Rohstoffsicherung: Die KRS 25 weist für den Planbereich keine Abbau- und Reserveflächen aus. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung. Altbergbau: Das Gebiet der Teilflächen des Planverfahrens wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohlen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den hierzu vorliegenden Unterlagen wird nichts über bergbaulichen Betrieb berichtet. Teilfläche E wurde zudem von einer auf Eisen verliehenen Bergbauberechtigung überdeckt; auch in den hierzu vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf umgegangenen Bergbaubetrieb gefunden werden. Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vor, die dem Vorhaben entgegenstehen. Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

#### **IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ in der Gemeinde Schöneck liegt mir die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 30. März 2026 vor. Daraus ergibt sich, dass die zuvor bestehenden artenschutzrechtlichen Konflikte inzwischen ausgeräumt werden konnten. Vor diesem Hintergrund bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken gegen die oben genannte Planung.

##### **C. Hinweise**

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe  
Thomas Egel  
Carl-Friedrich-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Projekt Nr: 15004-00  
Ihre Nachricht: 20.10.2022  
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin:  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 25  
Telefax: +49 69 25

22. November 2022

**Schöneck 1/22/Bp**  
**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II" in Schöneck,**  
**Ortsteil Kilianstädten**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der o. g. Bebauungsplan besteht aus insgesamt sechs Teilflächen (Teilflächen A-F). Fünf Teilflächen werden als Ausgleichsflächen und eine Fläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Da diese geplante gewerbliche Baufläche in ihrer Abgrenzung nördlich und östlich über die bereits bestehende, im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Baufläche hinausgeht (Abweichung ca. 4,8 ha), wurde in der Verbandskammer am 30.06.2021 ein entsprechendes RegFNP- Änderungsverfahren für die Gemeinde Schöneck eingeleitet (Parallelverfahren).

Voraussichtlich wird in der Verbandskammersitzung am 14.12.2022 hierfür der Beschluss zur Offenlage gefasst werden.

Im Zusammenhang mit den Kapiteln 8 „Eingriff und Ausgleich“ sowie 10 „Ver- und Entsorgung des Plangebietes“ erlauben wir uns folgende Hinweise:

Die unter Kapitel 8.2 genannten Maßnahmen (Eingriffsvermeidung) der Begründung sind in den Plan Teil des o. g. Bebauungsplanes als Hinweise aufzunehmen.

Gemäß dem Protokoll vom 30.05.2022, ergänzt um Anmerkungen der UNB vom 10.06.2022, bewertet die Untere Naturschutzbehörde die Teilfläche E als ungeeignet für Ausgleichsmaß-

nahmen für den Feldhamster. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird die Teilfläche jedoch sowohl in der Begründung als auch im Plan Teil weiterhin als Ausgleichsfläche für den Feldhamster genannt.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass auf der Teilfläche E die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche umgesetzt werden sollen (Ausgleich von 2 Brutrevieren). Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes regen wir an, die Teilfläche E lediglich für die Feldlerche, nicht aber für den Feldhamster, als Ausgleichsfläche anzurechnen.

Der Ausgleichsumfang für die Feldlerche ist konkreter zu beziffern. In der Anlage 2 zum Bebauungsplan wird der notwendige Umfang der CEF-Maßnahmen klar benannt: es sind zwei Grün- bzw. Blühstreifen von 100 m Länge und einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Der Regionalverband regt an, diese Informationen als konkrete CEF-Maßnahme für die Teilfläche E aufzunehmen.

Darüber hinaus regen wir an, einen Hinweis zum Thema „Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Fassaden“ und den Bau einer ausreichend dimensionierten Löschwasserzisterne als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen  
Abteilung Planung

Planungsgruppe Bonewitz  
Brunostraße 7  
63654 Büdingen

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: -----  
Ihre Nachricht: 16.10.2025  
Unser Zeichen:

**Per E-Mail: [info@plan-bonewitz.de](mailto:info@plan-bonewitz.de)**

19. November 2025

#### **Schöneck 1/25/Bp Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Rechenzentrums in Schöneck geschaffen werden.

Der o. g. Bebauungsplan besteht aus insgesamt sechs Teilflächen (Teilflächen A-F). Fünf Teilflächen werden als Ausgleichsflächen und eine Fläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Da diese geplante gewerbliche Baufläche in ihrer Abgrenzung über die bereits bestehende, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte gewerbliche Baufläche hinausgeht, wurde in der Verbandskammer am 30.06.2021 ein entsprechendes RegFNP- Änderungsverfahren für die Gemeinde Schöneck eingeleitet (im Parallelverfahren zum o. g. Bebauungsplan).

Bei Einleitung des RegFNP-Änderungsverfahrens betrug die benötigte zusätzliche gewerbliche Baufläche noch 4,8 ha. Aufgrund einer Optimierung des Gebäudekonzeptes konnte die zusätzlich benötigte gewerbliche Baufläche auf 2,5 ha reduziert werden. Die geänderte Planung hatte eine erneute Offenlage des RegFNP-Änderungsverfahrens zur Folge, die vom 20. Mai 2025 bis 26. Juni 2025 stattfand.

Im Rahmen der erneuten Offenlage des RegFNP-Änderungsverfahrens wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie des Kreissauschusses Main Kinzig Bedenken geltend gemacht bzw. Ergänzungen in den Unterlagen gefordert. Beide Stellungnahmen wurden von uns per E-Mail am 01.07.2025 an Ihr Büro gesendet.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP Darmstadt) zur erneuten Offenlage der RegFNP-Änderung wird eine Ergänzung der Alternativenprüfung gefordert, da die vorgelegte Prüfung als nicht ausreichend erachtet wird. In seiner Stellungnahme vom 18.11.2025 zum o. g. Bebauungsplan - die dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bereits vorliegt - hat das RP Darmstadt diese Ergänzungen ebenfalls gefordert. Wir bitten daher, sich mit dem RP Darmstadt kurzzuschließen, um Art und Umfang der Nachbesserungen zu klären. Erst nach Ergänzung der Alternativenprüfung kann eine Abwägung der Stellungnahme des RP Darmstadt im Zusammenhang mit der RegFNP-Änderung erfolgen. Wir bitten daher, uns die überarbeitete Alternativenprüfung zukommen zu lassen.

Im Zusammenhang mit den vorgebrachten Hinweisen seitens der Oberen Naturschutzbehörde zur RegFNP-Änderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Konflikte - insbesondere mit dem Feldhamster und weiterer Offenlandarten - empfehlen wir eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, da es fraglich ist, ob diese Konflikte im Bebauungsplan schon vollständig bewältigt wurden. In der Stellungnahme des RP Darmstadt zum o. g. Bebauungsplan wurden diese Hinweise von der Oberen Naturschutzbehörde erneut vorgebracht.

Im Zusammenhang mit den geäußerten Bedenken des Main-Kinzig-Kreises empfehlen wir ebenfalls eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Auch hier beziehen sich die Bedenken vor allem auf den zu erbringenden Ausgleich des Feldhamstervorkommens. Mit der Unteren Denkmalpflegebehörde empfehlen wir Art und Umfang der geforderten Voruntersuchungen abzuklären. Um eine fachgerechte Abwägung der Stellungnahmen vornehmen zu können bitten wir Sie, uns auch diese Ergebnisse zukommen zu lassen.

Solange die o. g. Nachbesserungen und Ergänzungen nicht erfolgt sind, können wir keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ abgeben.

Wir bitten darum, uns zeitnah weitere kritische Stellungnahmen zum Bebauungsplan zur Kenntnis zu geben sowie - falls schon möglich - etwaige Abwägungsergebnisse.

Erst dann können wir entscheiden, wie und wann das RegFNP-Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen





STADTWERKE  
NIDDERAU

Stadtwerke Nidderau · Postfach 11 17 · D-61123 Nidderau

EIGENBETRIEB DER  
STADT NIDDERAU

Planungsgruppe Bonewitz  
Brunostraße 7

**63654 Büdingen**

Vorab per E-Mail: [info@plan-bonewitz.de](mailto:info@plan-bonewitz.de)

Abteilung

Sachbearbeiter/in

Telefon-Durchwahl

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Aktenzeichen

Datum 17.11.2025

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“  
Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten  
Hier: erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  
Stellungnahme zur entwässerungstechnischen Erschließung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Nidderau tragen als abwasserbeseitigungspflichtiger Eigenbetrieb der Stadt Nidderau insbesondere zu den abwassertechnischen Belangen der vorgelegten Planung bei.

Die Begründung zum Bebauungsplanung beschreibt aufgrund des bereits ausgelasteten Kanals, der fehlenden Vorflut und der nicht erlaubten Versickerung die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung, die in einem benachbarten Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans eingerichtet werden soll (Begründung Seite 41).

Dieses zwingend erforderliche Regenrückhaltebecken ist nicht im Verfahren enthalten.

In der im „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ (Anlage 6) angeführten SMUSI Berechnung 2019 ist auch nur ein Teil des geplanten neuen Gewerbegebietes als Fläche TK 1 (Größe 7,67 ha) enthalten. Die gesamte Einzugsgebietsfläche des neuen Gewerbegebietes hat eine Größe von 12,7 ha. Nach unseren Berechnungen ist nach DWA A 117 hier ein Retentionsvolumen von 2.107 m<sup>3</sup> erforderlich.

In der ersten Offenlage lag ein Regenrückhaltebecken noch im Geltungsbereich des Teilbereiches B, in der 2. Offenlage war es nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. In dieser erneuten Offenlage sind nun auch in Anlage 6 „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ (Stand 2024) sämtliche Aussagen zur Retention komplett entfallen.



Aus dem Fachbeitrag „Wasserwirtschaftliche Belange“ und den planerischen Unterlagen geht nicht hervor, wie wirkungsvoll verhindert wird, dass das Oberflächen-Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen des Baugebietes der Topografie und den Gräben folgend in Richtung Nidderau-Windecken abfließt.

Der Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Nidderau wird sich bei Starkregen negativ auf die Windecker Infrastrukturen Straßen, Gebäude, Gewässer und Drainagesysteme auswirken, zumal der Vorfluter Sirzbach, in den die Gräben aus der Kilianstädter Gemarkung kommend münden, verrohrt durch die Bebauung im Ortsteil Windecken und teils unter der Bebauung hindurch, der Nidder zufließt.

Hier liegt dem Bebauungsplan aus unserer Sicht hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser noch kein Konzept zugrunde. Der Fachplaner weist in Anlage 6 mehrfach darauf hin, dass die SMUSI-Berechnung angepasst werden müsse, das bestehende Entlastungsbauwerk „SKU Becken Wasserweg“ überprüft und ggfs. die Einleiteerlaubnis dieses Staukanals im WSG angepasst werden müsse.

Der Fachplaner hat erkannt, dass ohne Veränderung mehrerer Entlastungsanlagen der Anschluss des geplanten Baugebietes an die Ortskanalisation nicht möglich ist.

Die planerische Festsetzung eines Bebauungsplanes setzt voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen diesem nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert ist und dass Schäden durch abfließendes Oberflächenwasser auch in benachbarte Gebiete/Kommunen nicht zu besorgen sind.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans müssen auch Gebiete außerhalb des Plangebietes wie z. B. die Hanglage in den Blick genommen werden, es sind Vorkehrungen dafür zu treffen, dass durch das Plangebiet nicht andere der Gefahr von Wasserschäden durch Oberflächenwasser ausgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Nidderau

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Stadt Nidderau nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung befinden sich auf der Internetseite der Stadt Nidderau unter <https://www.nidderau.de/datenschutz/>. Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.



Anlage 1  
zum Erlaß des Hessischen Ministeriums  
für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung  
vom 16. Juli 1998

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

**Gemeinde Schöneck/Main-Kinzig-Kreis**

**2. Behördenbeteiligung zur Aufstellung des  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Killianstädten II“  
Gemeinde Schöneck  
Ortsteil Kilianstädten  
Projekt. Nr.: 15004-00**

Frist für die Stellungnahme **24.11.2022** (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Absender:  
Naturschutzinitiative e.V.  
Am Hammelberg 25  
55542 Quirnbach/Westerwald

Datum: 23.11.2022

Tel.:

Fax:

Bearbe

Az:

Keine Äußerung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

Einwendungen:

Naturschutzfachliche Stellungnahme siehe Anlage

Rechtsgrundlage:

Die Naturschutzinitiative e.V. ist ein unabhängiger gemeinnütziger Naturschutzverband gemäß anerkannter Vereinigung mit Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 3 UmwRG



Verein zum Schutz von Landschaften,  
Wäldern, Wildtieren und Lebensräumen



Naturschutzinitiative e.V. (NI) - Am Hammelberg 25 - D-56242 Quirnbach/Westerwald

**Gemeinde Schöneck**  
**Herrnhofstraße 8**

**61137 Schöneck**

**Naturschutzinitiative e.V. (NI)**

unabhängiger gemeinnütziger  
Naturschutzverband  
bundesweit anerkannter Verband  
nach § 3 UmwRG

**Geschäftsstelle**

Am Hammelberg 25  
D-56242 Quirnbach/Westerwald  
Telefon +49 (0) 26 26 - 926 477 0  
Telefax +49 (0) 26 26 - 926 477 1  
Email [info@naturschutz-initiative.de](mailto:info@naturschutz-initiative.de)

**[www.naturschutz-initiative.de](http://www.naturschutz-initiative.de)**

**Vertretungsberechtigte**

Harry Neumann, Bundesvorsitzender  
Dr. Ulrich Althausen und Sylke Müller-Althausen,  
stv. Bundesvorsitzende

**23.11.2022**

**Naturschutzfachliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange zur Aufstellung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“ -  
Gemeinde Schöneck - Ortsteil Kilianstädten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen im Rahmen der Beteiligung zum geplanten Bebauung „B-Plan Gewerbegebiet  
Kilianstädten Nord II“ nehmen wir als unabhängiger gemeinnütziger Naturschutzverband gemäß  
anerkannter Vereinigung mit Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 3  
UmwRG wie folgt Stellung.

**Vorwort**

Sofern sich sich nicht die Grundvoraussetzungen bzw. der Status der betroffenen Tierarten  
geändert hat behält unsere Stellungnahme vom 04.06.2021 vollumfänglich ihre Gültigkeit.

In Hinblick auf die Plan-Änderungen sowie ergänzenden Ausführungen zum Feldhamster beziehen  
wir nachfolgend Stellung.

**Grundsätzliches**

Die Herausnahme der östliche Zuwegung, des südöstlichen gehölzbestockten Flurstücks sowie  
einer Ecke im Flurstück 21/2 hat keine positiven Auswirkungen was die Betroffenheit des  
Feldhamster-Lebensraum auf der weiterhin beplanten Fläche anbelangt, noch trägt es dazu bei,  
die auch fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässigen „CEF-Maßnahmen“ für den  
Feldhamster im günstigeren Licht erscheinen zu lassen.

Ferner sehen wir uns aber auch in der Verpflichtung auf einen Bezug zum Flächennutzungsplan hinzuweisen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2021 werden u.a. folgende Aussagen getroffen:  
*„ 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.“*

Dazu haben wir folgendes anzumerken: Die Vorgaben von voraussichtlichen CEF-Maßnahmen wurden im Änderungsantrag des Flächennutzungsplanes im Vorfeld beschrieben, eine vertiefende Prüfung erfolgte erst nachträglich im Feb. 2022. Die Inhalte des Gutachtens können als CEF-Maßnahme nicht überzeugen und verstoßen gegen gültige Rechtsprechung. Daraus ergibt sich: Wie Bebauungspläne verstoßen auch Flächennutzungspläne gegen das Gebot der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sind unwirksam, wenn deren Darstellungen artenschutzrechtliche Hindernisse (hier §§ 44 NatSchG) entgegenstehen, die nicht absehbar zumindest im Wege der Ausnahme oder Befreiung überwunden werden können. Widersprechen Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 5 Abs. 2 BauGB) dem Artenschutzregime, so kann aus ihnen nämlich kein wirksamer Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden, sodass sie ihren aus § 1 Abs. 3 BauGB resultierenden Ordnungsauftrag für die städtebauliche Entwicklung (vgl. § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) nicht wahrnehmen.

#### **Stellungnahme zum Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters Feb.2022.**

Das Gutachten Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters Feb. 2022 Raskin Umweltplanung und Umweltberatung Dr. Raskin weist erhebliche Mängel auf. Insgesamt ist fest zu stellen, dass der Fachbeitrag eine gesamtheitliche Betrachtung vermissen lässt. Gegenüber 1995 mit 58 Populationsräumen hat sich der Lebensraum für Feldhamster in Hessen dramatisch auf 9 Populationsräume in 2020 verschlechtert. Alle noch vorhandenen Restpopulationen befinden sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Europarechtlich besteht ein Verschlechterungsverbot. Die vom Gutachter aufgeführte Ursache der massiven Bestandsrückgänge ist in fachlich unzulässiger Weise zu einseitig auf die Flächenbewirtschaftung abgestellt.

*Die Gefährdungsursachen laut BfN sind:*

- *Verlust des Lebensraumes (z.B. Siedlungsbau, Bau von Gewerbegebieten, Industrieanlagen, Abgrabungen z.B. von Sand- und Kies)*
- *Fragmentierung/Verinselung durch Verkehrswegebau*
- *Prädationsdruck bei zeitweise mangelnder Deckung auf großflächigen Monokulturen und regional nur gering vorhandenem anderen Nahrungsangebot für Räuber (regional selektiver Prädationsdruck auf Feldhamster möglich)*
- *Isolation von Teilpopulationen, kleine Vorkommen sind anfälliger für „zufälliges“ Aussterben*

- *Intensivierung der Landwirtschaft (höhere Bearbeitungsintensität und -häufigkeit, schnellere Arbeitsfolge, Vergrößerung der Schläge, Vorverlegung des Erntezeitraums, zu tiefes Pflügen)*
- *Veränderung und Verarmung des Fruchtartenspektrums (Rückgang des Getreideanbaus zu Gunsten von Sonderkulturen und Hackfrüchten etc., großflächiger Anbau von Energiepflanzen (Mais, Raps etc.), Rückgang bzw. in einigen Bereichen Verschwinden mehrjähriger Feldfutterkulturen)*
- *Bodenbearbeitung direkt nach der Ernte (erschwertes Eintragen von Wintervorräten für den Feldhamster, Sammeltrieb beginnt erst nach der Fortpflanzungszeit; erhöhter Jagddruck durch Fuchs, Marderartige, Tag- und Nachtgreifvögel und freilaufende Haustiere aufgrund fehlender Deckung am Boden)*
- *Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ohne Prüfung der Auswirkungen auf den Feldhamster, dadurch auch Verlust der Vielfalt an pflanzlicher und tierischer Nahrungsbasis*
- *Flurbereinigung (Zerstörung von Böschungen und ungenutzten Kleinflächen)*
- *Einsatz von Rodentiziden*
- *Verlust von Hamsterlebensräumen z. B. durch Aufforstung*

Die von dem Gutachter ausgeführten Maßnahmen stehen zu dem in Konflikt mit geltendem Europarecht, nationaler Rechtsprechung und aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen.

#### **Zum Verbot der Tötung:**

Die von dem Gutachter dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Feldhamstern sind als völlig unzureichend anzusehen. Beschränkt sich die Vermeidungsmaßnahme lediglich auf jährliche Baukartierungen im Frühjahr und im Sommer und einer vorsorglich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für eingewanderte Tiere. Der Gutachter versucht das erhöhte Tötungsrisiko durch eine CEF-Maßnahme zu lösen.

Diese Vermeidungsmaßnahmen entfalten nicht die notwendige Wirksamkeit (siehe Mittelbuchen 2020/2021). Der Gutachter selbst gibt an, dass vorsorglich auch Lebensstätten (Begriff nach LANA Fortpflanzungs- und Ruhestätte mit dem dazugehörigen essentiellen Nahrungshabitat) für potenziell einzuwandernde Tiere auszugleichen sind. Dem zu folge können sie auch keine hinreichende Gewissheit zum Ausbleiben der Verbotstatbestände schaffen, weil weder das Vorhandensein von Feldhamstern noch deren Betroffenheit durch die geplante Umsetzung mit Sicherheit bewertet werden können.

Die Tendenz zur Rückwanderung in vormals besiedelte Bereiche ist bei dieser Tierart hinreichend bekannt und durch wissenschaftliche Veröffentlichungen bestätigt u.a. durch Weinhold und Kayser (2006). Ebenso klar erkennbar ist die Nutzung der B-Plan Fläche als Feldhamsterlebensraum und der Nutzung als wichtiges Nahrungshabitat umliegender und angrenzender Baue bzw. deren Individuen und der notwendigen Abwanderungsfläche für Jungtiere. Die vom Gutachter beschriebene Abgrenzung der Baue in einem Radius von 50 Metern entnimmt er aus der BFN-Studie von Runge et al. (2010). Leider bezieht er hier nicht den für die Fortpflanzungsstätte essentiellen Nahrungsraum mit ein, da der 50 m Radius weder der Lebensweise von Feldhamstern noch dem Bedarf bei ungünstiger Fruchtfolge entspricht. So beträgt laut der Fachliteratur zum Feldhamster der Aktionsradius bei Weibchen 200 m bzw. 500 m bei Männchen (HELLWIG 2003; RIETSCHER & WEINHOLD 2005). Hier widerspricht sich Herr Raskin in seinem Gutachten selbst, wenn er auf Fang-Wiederfangstudien von WEIDLING & STUBBE 1997, KAYSER 2002, WEINHOLD 2008) zitiert, in denen individuell maximal zurückgelegte Entfernungen von durchschnittlich 366 m festgestellt wurden.

Die fachlich tatsächlich relevanten Nutzungsbereiche des Feldhamsters haben als zweierlei Konsequenz, dass das Gutachten von Herrn Raskin die Betroffenheit des Feldhamster-Lebensraum im Eingriffsgebiet weit unterschätzt. Andererseits eine Ablenkung betroffener Tiere durch die vorgeschlagenen Maßnahmenflächen mit einer Entfernung von 340m und 860m als unwahrscheinlich anzusehen sind.

Generell gilt: Das Tötungsverbot gemäß §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ist Individuen bezogen. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Art aufgrund der Realisierung einer Planung signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Inkaufnahme von Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ohne eine an enge Bedingungen gebundene Ausnahmegenehmigungen zu überwinden.

#### **Verbot des Fangens**

Der Gutachter möchte mit dem Fangen (Umsiedlung) von Tieren das Tötungsrisiko minimieren. Nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG unterliegt aber auch das Fangen von Tieren dem Verbotstatbestand (*..wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören..*)

Das Fangen kann lediglich im Sinne einer „Tierrettung“ kein Verbotstatbestand sein.

Generell ist eine Umsiedlung keine Standardmethode zur Lösung von Konflikten und zeigt auf, dass die CEF-Maßnahme die geforderten Anforderungen nicht erfüllt. Eine Umsiedlung ist von daher generell keine CEF-Maßnahme im Sinne §44 Abs.5 BNatSchG. Bei einer nicht wirksamen CEF-Maßnahme stellt hingegen das Fangen von Tieren ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand dar, der wiederum nur durch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG überwunden werden müsste.

#### **Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Der Gutachter wendet zum Abwenden des Verbotes eine CEF-Maßnahme an. Folgende Anforderung muss eine CEF-Maßnahme umsetzen: Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, d.h. nach Eingriffsrealisierung muss die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte unter Berücksichtigung der „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ mindestens die gleiche Ausdehnung und Qualität für die zu schützende Art aufweisen bzw. es darf nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten des Individuums bzw. der Individuen Gemeinschaft der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. Die biologische Lebensweise ist von daher zu betrachten. Der Feldhamster nutzt seinen Bau als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Der Bau mit dem essentiellen Nahrungsraum ist für ein Individuum oder eine Hamster-Familie bezogen und angrenzbar. Für diese betroffene Fortpflanzungsstätte müsste eine funktionale Erreichbarkeit gegeben sein. Der Feldhamster ist eine andere Art wie zum die Bechsteinfledermaus, bei der als Kolonietier die Funktionalität für die Kolonie (= lokale Population) erforderlich wird. Die Rechtsprechung und der neue EU-Leitfaden zum Feldhamster definieren das in eindeutiger Weise.

Daher darf beim Feldhamster, wie fälschlicher Weise vom Gutachter dargestellt, nicht auf die Populationsebene abgestellt werden. CEF Maßnahmen können nicht bei allen Tierarten in gleicher Weise angewendet werden. Werden von bestimmten Vogelarten Ersatznistkästen rasch angenommen, so braucht es bei der Bechsteinfledermaus mind. 5 Jahre bis ein Fledermauskasten als Wochenstubenquartier angenommen wird. Das Angebot einer solchen Maßnahme ohne den entsprechenden zeitlichen Vorlauf, würde den funktionalen und kontinuierlichen Anforderung einer CEF-Maßnahme nicht gerecht.

Des Weiteren soll eine Maßnahmenfläche von den betroffenen Individuen eigenständig besiedelt werden können. Erst nach erfolgreicher eigenständiger Besiedelung ist die CEF-Maßnahme gesichert. Das Angebot eines Ersatzbaues für betroffene Feldhamster ist nicht umsetzbar ähnlich wie bei einer Bieber Burg. Der Gutachter stellt eine CEF-Maßnahme lediglich auf das Nahrungshabitat ab. Das wäre vergleichbar mit einer Futterstelle für Höhlenbrüter ohne den dazugehörigen Nistkasten. Die im Gutachten zitierten Quellenangaben sind veraltet und beziehen sich weder auf aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse noch auf aktuelle Rechtsprechungen und EU-Vorgaben.

Den im Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahme als Kompensation von zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters setzen wir von daher die Urteile des EUGH entgegen (Rechtssache C-357/20 und C- 477/19). Die Schutzbestimmungen und die Definition der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist aus diesen Urteilen für die Anhang IV -Art Feldhamster klar definiert.

In diesen hat u.a. der Gerichtshof geantwortet, dass diese Bestimmung dahin auszulegen ist, dass unter dem Begriff „Ruhestätten“ auch Ruhestätten zu verstehen sind, die nicht mehr vom *Cricetus cricetus* (Feldhamster) beansprucht werden, sofern eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese Art an diese Ruhestätten zurückkehrt. Entgegen der Aussage des Gutachters bezieht sich der Schutz von aktuell nicht genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten eben nicht auf das Individuum, sondern auf die Art und umfasst auch Bereiche die zum Überleben und einer erfolgreichen Reproduktion nötig sind (Feldhamsterlebensraum). Die eigene Aussage des Gutachters Herrn Raskin, dass eine Wiedernutzung nur über 2 Jahre erfolgt, stellt sich gegen wissenschaftliche Untersuchungen und Veröffentlichung und entbehrt jeglicher seriösen Grundlage.

Wir verweisen weiterhin auf die Rechtssachen C- 473/19 und C- 474/19. Nach der Auffassung des EUGH, ist nach Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Habitat Richtlinie der darin vorgesehene strenge Schutz auf ein Verbot „jede[r] Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ gerichtet. Lt. Rd. Nr. 76 : *„Für die Verwirklichung der Ziele der Habitat Richtlinie kommt es nämlich entscheidend darauf an, dass die zuständigen Behörden in der Lage sind, die Maßnahmen vorherzusehen, die für die von dieser Richtlinie geschützten Arten schädlich sind, wobei es insoweit unerheblich ist, ob mit der betreffenden Maßnahme das Töten oder Stören dieser Arten bezweckt wird oder nicht.“*

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und die daraus resultierenden Erfolge auf Ausgleichsmaßnahmen, z.B. im Zuge des B-Planes in Mittelbuchen, lassen jeden Realismus vermissen. Feldhamster sind strikte Einzelgänger mit ausgeprägter Revierverteidigung. Eine zu hohe Dichte würde bei diesen Tieren einen erheblichen Dichtestress auslösen und Krankheiten sowie Prädationsdruck begünstigen. Das Abwandern und die Ausbreitung von Jungtieren wären nicht möglich. Die Beobachtungen einer kurzfristigen Zunahme von Bauen auf einer Ausgleichsfläche (nach zuvor erfolgtem Lebensraumverlust), mit anschließendem erheblichem Baurückgang wurden in Hessen bei allen Feldhamster-Maßnahmen im Zuge von Eingriffs- und Infrastrukturmaßnahmen bereits gemacht. Alle Maßnahmen können als gescheitert angesehen werden. Die oben beschriebene drastische Abnahme der Populationsräume ist u.a. eine Konsequenz dieser planerisch falschen Einschätzungen der Eignung von CEF-Maßnahmen

Dies rechtfertigt auch die Feststellung, dass der Verlust des Lebensraumes in erheblichem Maß dazu beigetragen hat, dass diese Tierart vom Aussterben bedroht ist.

### **Zusammenfassung**

Die Populationsdichte einer Feldhamsterpopulation wird durch verschiedene Parameter beeinflusst und ist nicht nur von der alleinigen Bewirtschaftungsform abhängig. Hierzu zählen beispielsweise klimatische Faktoren (z.B. Niederschlagsmengen, Wärme- und Kälteperioden), Deckung, Prädationsdruck, Nahrungsverfügbarkeit, verkehrsbedingte Barrieren, Krankheiten und Parasiten, agrotechnische Maßnahmen und Winterbevorratung (Weinhold & Kayser 2006). Bei dem Ansatz des erforderlichen Ausgleiches bezieht sich der Gutachter auf einen tierbezogenen Ansatz und verrechnet die Anzahl der Baue bzw. der Tiere auf die Fläche. Der tierbezogene Ansatz wird den tierökologischen Verhältnissen nicht gerecht (Mammen & Mammen 2014) und widerspricht der Definition eines günstigen Erhaltungszustandes. Ein Ausgleich von mindestens 1:1 ist die Mindestvorgabe und wäre nur anwendbar im Rahmen einer FCS Maßnahme in Verbindung mit einer genehmigten artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 BNatSchG).

Weiterhin führen wir die Inhalte Leitfadens zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie vom 12.10.2021 an:

- (3-84) Ausgleichsmaßnahmen werden in Artikel 16 nicht erwähnt und sind daher nicht verpflichtend. Auch einen Verstoß gegen Artikel 12 können sie weder rechtfertigen noch ausgleichen,
- (3-85) Auf diese Weise könnten die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten, dass es weder auf Populationsebene noch auf biogeografischer Ebene zu nachteiligen Gesamtauswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten kommt. Das Erfordernis, dass Ausnahmeregelungen gemäß Artikel 16 die drei oben genannten Kriterien erfüllen müssen, wird dadurch jedoch weder außer Kraft gesetzt noch eingeschränkt. Dies bedeutet, dass ein Ausgleichssystem nicht dazu verwendet werden kann, die Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung und die Erfüllung aller drei in Abschnitt 3.2 beschriebenen Kriterien zu umgehen.

Die Gemeinde Schöneck kommt ihrer kommunalen Verpflichtung, die Art Feldhamster in einen günstigen Erhaltungszustand zu führen, nicht nach und blockiert damit EU Vorgaben und Anstrengungen von Behörden und Naturschutzverbänden.

Die Gemeinde Schöneck möchte mit dem oben beschriebenen Gutachten einen B-Plan mit einer fachlich und wissenschaftlich nicht anerkannten CEF-Maßnahme für die Art Feldhamster umsetzen um die zwingend notwendige Ausnahme mit ihren strengen Vorgaben zu umgehen. Eine Planrealisierung an diesem Standort lehnen wir daher ab.

Mit freundlichen Grüßen



Länder- und Fachbeirätin Hessen



NI-Projektleiterin Feldhamster



Allianz Capital Partners

AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG



AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG  
Am Haag 10, 82166 Gräfelfing, Deutschland

Planungsgruppe Thomas Egel  
Carl-Friedrich-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold

Luxemburg, 18.11.2022

**Bebauungsplan «Gewerbegebiet Kilianstädten II»  
Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten  
Hier: 2. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Projekt. Nr.: 15004-00**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Egel,

als Betreiberin von bestehenden Windenergieanlagen („WEA“) im Umfeld des Bebauungsplangebiets bedanken wir uns freundlich für die Beteiligung im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kilianstädten II“ und nehmen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir die planungsrechtlichen Festsetzungen im Planentwurf, wonach die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, namentlich Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, hier nicht zulässig sind. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde dieser Ausschluss mit Blick auf den Bestandsschutz der umgebenden WEA aufgenommen. Wir bitten darum, an dieser Festsetzung festzuhalten.

Zutreffend stellt die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans zudem fest, dass sich die gewerbliche Nutzung an den von den benachbarten WEA ausgehenden Rahmenbedingungen auszurichten hat. Infolge der bauplanungsrechtlichen Ausweisung des Gewerbegebiets mit der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf ein Rechenzentrum und des sich ausweislich des Bebauungsplanentwurfs reduzierten Abstands des Gewerbegebiets zu den bestehenden WEA darf es daher an den

AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG  
Am Haag 10  
82166 Gräfelfing

Amtsgericht München  
HRA 103436  
Steuernummer 143/109/50506  
Umsatzsteuernummer: DE262604181

Geschäftsführer: AREF Solar Germany I GmbH

Geschäftsführer der AREF Solar Germany I  
GmbH: Holger Marg und Rainer Heyduck

umliegenden Bestandsanlagen zu keinerlei zusätzlichen Betriebsbeschränkungen vor allem betreffend Schall, Schatten oder Eiswurf kommen. In räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt in östlicher Richtung das Windvorranggebiet („VRG“) Nr. 2709 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien 2019 („TPEE“) zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRhein-Main 2010. Bestandsschutz genießt dabei nicht nur die innerhalb des VRG liegende WEA, sondern auch die drei außerhalb des VRG betriebenen WEA. Die sich daraus ergebenden bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Planung des Gewerbegebiets und insbesondere des geplanten Rechenzentrums zu beachten.

Ferner ist zu beachten, dass das VRG Nr. 2709 mit aktuell einer bestehenden WEA hohes Repowering-Potenzial besitzt, welches wir nicht ungenutzt lassen wollen. Die geplante Ausweitung des Gewerbegebiets im nordöstlichen Randbereich darf dies nicht konterkarieren. Denn dies würde zum einen ein Verstoß gegen das Ziel 3.3-2 TPEE darstellen, wonach die Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen hat. Dementsprechend muss ausreichender Abstand zum VRG verbleiben, um dessen Nutzbarkeit für die Windkraft nicht einzuschränken.

In diesem Zusammenhang möchten wir zu bedenken geben, dass die Darstellungen der übergeordneten Planung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sehr dürftig sind. So werden weder die etwaigen betroffenen Ziele und Grundsätze sowie die relevanten Festlegungen aus dem TPEE bzw. Regionalen Flächennutzungsplan konkret und umfassend benannt noch können wir eine eindeutige Einordnung des Plangebiets in den Gesamtkontext der überörtlichen Planung anhand des vorhandenen Kartenmaterials vornehmen. Wir regen daher an, entsprechende Ausführungen mit ausreichenden und aussagekräftigen Übersichtsplänen in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf im weiteren Verfahren mitaufzunehmen.

Zudem spielt der Ausbau der erneuerbaren Energien und insbesondere der Windenergie eine entscheidende Rolle bei dem Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2030 den Strom aus erneuerbaren Energien zu verdoppeln. Dabei muss Hessen laut den neuen bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausbau der Windenergie an Land bis Ende 2027 1,8 % der Landesfläche und bis Ende 2032 2,2 % der Landesfläche für die Windkraft vorhalten. In Nord- und Mittelhessen umfassen die Vorranggebiete bereits 2,0 bzw. 2,2 % der Fläche des jeweiligen Regierungsbezirks. In der Region Südhessen wurden unter dem TPEE 122 Windvorranggebiete mit 11.175 Hektar festgelegt, was ca. 1,5 % der Fläche von Südhessen entspricht. Insgesamt sind damit 1,9 % der Fläche Hessens für Windkraft reserviert worden. Dies zeigt, dass es auch im Interesse des Landes Hessen selbst liegt, seinen Beitrag zur Energiewende zu leisten und den notwendigen Platz für eine klimafreundliche und umweltschonende Energieversorgung durch Windkraft zu schaffen.

Darüber hinausgehend schafft der Gesetzgeber auf bundesrechtlicher Ebene mit der 2023 in Kraft tretenden Änderung des Baugesetzbuches Möglichkeiten für Repowering-Projekte, Altstandorte von WEA planungsrechtlich wieder zu öffnen, die nicht (mehr) in der gegenwärtigen planerisch ausgewiesenen Flächenkulisse für Windkraft enthalten sind. Es findet daher zukünftig eine windenergetische Raumgestaltung weg von der Ausschlussplanung hin zu einer Positivplanung statt. Ferner gibt es derzeit bereits Diskussionen auf Bundesebene über die Schaffung weitergehender Möglichkeiten für Repowering-Vorhaben im Interesse einer zuverlässigen Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Bei Abwägungsentscheidungen ist zudem schon jetzt zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien laut ausdrücklicher Festschreibung im Erneuerbare-Energien-Gesetz im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

Dementsprechend enthält die Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Ziff. 11.8.7 bereits eine Passage zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Konkret werde durch den Investor des Rechenzentrums wegen des erhöhten Strombedarfs u.a. die Möglichkeit geprüft, die benachbarten WEA für die Energieerzeugung heranzuziehen. Die Regelungen der Energienutzung werden jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern in den nachfolgenden vertraglichen Regelungen. Wir sind ebenfalls sehr daran interessiert, gegenwärtig und zukünftig mit unseren WEA vor Ort einen entscheidenden Beitrag für die örtliche und überörtliche Versorgung mit erneuerbaren Energien zu leisten.

Abschließend bitten wir um Berücksichtigung unserer vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Laufe des weiteren Verfahrens. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1  
zum Erlaß des Hessischen Ministeriums  
für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung  
vom 16. Juli 1998

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### Gemeinde Schöneck/Main-Kinzig-Kreis

**2. Behördenbeteiligung zur Aufstellung des  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“  
Gemeinde Schöneck  
Ortsteil Kilianstädten  
Projekt. Nr.: 15004-00**

Frist für die Stellungnahme **24.11.2022** (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Absender: AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG  
Datum: 22.11.2022  
Tel.:   
Bearbeiter:

Keine Äußerung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

Einwendungen:

Als Betreiberin umliegender Windenergieanlagen („WEA“) begrüßen wir die baulichen Festsetzungen, wonach insbesondere Wohnungen aufgrund des Bestandschutzes der bestehenden WEA innerhalb und außerhalb des Windvorranggebiets („VRG“) Nr. 2709 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien 2019 („TPEE“) zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010 grundsätzlich ausgeschlossen sind. Wir bitten darum, an der baulichen Festsetzung festzuhalten. Darüber hinaus darf es auch zu keinen zusätzlichen Betriebsbeschränkungen an den WEA, insbesondere betreffend Schall, Schatten und Eiswurf, aufgrund des sich reduzierenden Abstandes des geplanten Gewerbegebiets zu den Bestandsanlagen kommen.

Eine ausführliche Äußerung zum Planverfahren entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme in der Anlage.

Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 4 BauGB, §§ 245a, 249 BauGB n.F. (gültig ab 1.1.2023), § 8 BauNVO, Art. 3 Abs. 1 GG, § 3 Abs. 1, Anlage 1 WindBG (gültig ab 1.2.2023)

Planungsgruppe Thomas Egel

Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

Das betreffende VRG Nr. 2709 mit einer derzeit einer bestehenden WEA besitzt hohes Repowering-Potenzial, dass wir auch mit Blick auf den auf EU- und Bundesebene anvisierten Ausbau der erneuerbaren Energien nutzen wollen. Die Ausweitung des geplanten Gewerbegebiets darf dies nicht konterkarieren. Innerhalb des VRG hat die Nutzung der Windenergie gemäß Ziel 3.3-2 TPEE Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Darüber hinaus wurden und werden wohl weitere bundesrechtliche Erleichterungen für ein Repowering auch außerhalb ausgewiesener Windgebiete im Interesse einer zuverlässigen Versorgung mit erneuerbaren Energien geschaffen.

b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

Für weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Anhang.

Gräfelting, 22.11.2022

Ort, Datum



Geschäftsführung

3

20.11.2025 16:23

## Stellungnahme an die Gemeinde Schöneck / den Planer „Planungsgruppe Bonewitz“ zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ Stellung zu nehmen. Ich bin Vertreter des Gesellschafters der AREF Windpark Gelber Berg GmbH & Co. KG sowie der AREF Windpark Galgenberg GmbH & Co. KG (nachfolgend gemeinsam „Betreiber“). Als Betreiber der Windenergieanlagen in unmittelbarer Nähe begrüßen wir die geplante Entwicklung grundsätzlich und sehen darin auch Chancen für eine zukunftsorientierte Energie- und Standortstrategie.

### 1. Hinweise zu möglichen Turbulenzeffekten

Das geplante Rechenzentrum mit einer Höhe von bis zu 25 Metern liegt in einem Bereich, der für den Betrieb der bestehenden und künftig geplanten Windenergieanlagen relevant ist. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass es notwendig ist, in den weiteren Planungsschritten und den dazugehörigen Gutachten mögliche Turbulenzeffekte durch den Baukörper zu prüfen. Änderungen im Strömungsverhalten können sich unter anderem auf Ertragsberechnungen, Lasten und die technische Verfügbarkeit der Anlagen auswirken. Eine frühzeitige Betrachtung trägt dazu bei, spätere Anpassungen zu vermeiden und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten.

### 2. Geplantes Repowering im Gebiet Schöneck

Für den Windpark Galgenberg & Gelber Berg arbeiten wir aktuell an einem Repoweringkonzept. Ziel ist es, die bestehenden Altanlagen zurückzubauen und perspektivisch bis zu vier modernen Anlagen zu errichten. Die Abstimmung mit der Gemeinde & dem Bebauungsplan ist daher wichtig, um langfristige Genehmigungsfähigkeit, Ertragssituation und die regionale Versorgung mit erneuerbarer Energie sicherzustellen. Wir bitten daher darum, diese Entwicklung in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

### 3. Ausschluss von Wohnbebauung und Wohnen im Gewerbegebiet

Die Nutzung der Gebäude im Gewerbegebiet für Wohnzwecke ist aufgrund der Bestands-Windkraftanlagen nicht gestattet, dies sollte auch gelten, wenn durch ein zukünftiges Repowering neue Windkraftanlagen errichtet werden.

### 4. Chancen für eine gemeinsame erneuerbare Energieversorgung

Wir sehen in der Errichtung eines Rechenzentrums auch die Möglichkeit, lokale Synergien zu nutzen. Rechenzentren haben einen hohen und gut planbaren Energiebedarf, der sich

hervorragend mit erneuerbaren Erzeugern koppeln lässt. Aus unserer Sicht bieten sich insbesondere folgende Ansätze an:

- Einbindung lokal erzeugter Windenergie in die Stromversorgung des Rechenzentrums
- Optionen für Batteriespeicherlösungen zur Optimierung von Lastmanagement und Netzstabilisierung

Wir stehen einer solchen Zusammenarbeit offen gegenüber und sehen eine Chance, regionale Wertschöpfung zu stärken und ein beispielhaftes Projekt für klimafreundliche Digitalisierung auf den Weg zu bringen.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Hinweise. Für Rückfragen oder eine weitergehende technische Abstimmung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße,



**Allianz Global Investors | Allianz Capital Partners GmbH** | Renewable Energy | Bockenheimer Landstraße 42-44, 60323 Frankfurt am Main

**Obligatory company information:**

[http://www.allianzcapitalpartners.com/de/pflichtangaben\\_acp](http://www.allianzcapitalpartners.com/de/pflichtangaben_acp)

This email and any files transmitted with it are intended only for the named recipients and may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient, please do not read, copy, use or disclose the contents of this communication to others. Instead, please notify the sender immediately and delete the email.

Allianz Global Investors is comprised of legal entities operating in multiple jurisdictions globally. For more information and important legal disclosures, including information required under German law to be provided about those entities domiciled in Germany, please refer to <https://www.allianzgi.com/affiliates>

As part of the contractual relationship we may have with your company, we may process personal information belonging to your workforce. For our full privacy statement, please refer to <https://www.allianzgi.com/en/privacy-principles/workforce#retirementtabsection>

We monitor email communications through our networks for regulatory compliance purposes and to protect our clients, employees and business. If we collect and use your personal data, we will use it in accordance with our privacy policy.

Internal

- 
- image001.png (4 KB)





Kreisbauernverband MK e.V. | Am Sportplatz 6 | 63607 Wächtersbach

**Thomas Egel Planungsgruppe  
Carl-Friedrich-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold**

Telefon: 06053 61070-0  
Fax: 06053 61070-20  
E-Mail: [info@kbv-main-kinzig.de](mailto:info@kbv-main-kinzig.de)

- vorab per E-Mail -

22. November 2022

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“  
Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit möchten wir als berufsständische Interessensvertretung Stellung nehmen.

1.

Das geplanten Gewerbegebiete Kilianstädten Nord II führt zu einem hohen, unwiederbringlichen Flächenverlust von hochwertigem Ackerland. Die Flächen im Plangebiet werden sowohl von Haupt- als auch Nebenerwerbsbetrieben bewirtschaftet. Aufgrund der ausgezeichneten Bodenqualität werden hier hohe Erträge generiert. Speziell die Vernichtung, des hier betroffenen Ackerbodens nimmt zukünftigen Generationen die Möglichkeit hochwertige Lebensmittel zu erzeugen.

Das Problem der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln ist dabei keineswegs nur ein regionales Problem, sondern ist in Zeiten der Globalisierung als weltweites Problem zu beachten. Die Weltbevölkerung wächst weiterhin sprunghaft an, andererseits nehmen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zunehmend ab, sei es durch Austrocknung und Versalzung in wachsenden Wüstengebieten, sei es durch Versiegelung. Hinzu kommen die Versorgungsschwierigkeiten durch die Coronakrise und dem Ukrainekrieg. Durch notwendige Ausgleichsmaßnahmen gehen außerdem weitere hochwertige Ackerflächen verloren.

Die hessische Landesregierung hat sich die Nachhaltigkeitsförderung - die Vermeidung des Flächenverbrauches - zur Aufgabe gemacht. Der Nachhaltigkeitsgedanken sollte auch in diesem Verfahren berücksichtigt werden. Landwirtschaftliche Flächen haben eine anerkannte Funktion als Kaltluftschneisen, Kohlendioxidbinder und Versickerungsgebiet. Zukünftige Klimaentwicklungen treffen eine versiegelte Fläche ungebremst, der Wegfall der landwirtschaftlichen Pufferfunktion stellt auch unter (mikro-) klimatischen Gesichtspunkten eine überdenkenswerte Fehlentwicklung dar.

Wir verweisen zudem auf den Insektenschutz. Hierbei sind auch Versiegelung, Lichtverschmutzung, etc. Thema. Es ist klar, dass auf den 12,7 Hektar Baufläche keine Grundlage mehr für Insekten sein wird. Auf versiegelter Fläche finden Insekten keine Nahrung und kein Habitat. Ein nachhaltiger Ackerbau mit Raps in der Fruchtfolge ist hingegen für die Insekten ein überragendes Nahrungsangebot. Zudem sind die lokalen Landwirte im Insektenschutz engagiert und legen in Kilianstädten auch Blühstreifen an. Diese Möglichkeit ist auf versiegelter Fläche nicht mehr gegeben. Auch vor diesem Hintergrund wollen wir zu denken geben, ob eine großflächige Versiegelung überhaupt noch in die heutige Zeit passt.

## 2.

Die Planungen führen zu weit reichenden Flächenverlusten. Da die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen vor Ort aber Produktionsgrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe sind, führen die Planungen zu schwerwiegenden Eingriffen in Agrar- und Betriebsstrukturen.

Mehrere landwirtschaftliche Betriebe haben mit deutlichen Flächenverlusten zu rechnen. In der Vergangenheit wurden bereits viele Flächen in Schöneck für die Ausweisung von Gewerbe- oder auch Wohnflächen, sowie für den Bau der Umgehungsstraße der Landwirtschaft entzogen. Bereits jetzt ist darauf hinzuweisen, dass der Betrieb Ramme mit ca. 56 Hektar in Teilplan A und B 5,8 Hektar Ackerland verlieren wird. Somit verliert er über 10% seiner Betriebsfläche. Daher regen wir schon jetzt an, dass ein Gutachten zur Existenzgefährdung der Betriebe erstellt wird.

Wir fordern die Erstellung einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse in Abstimmung mit dem Berufsstand, da aktuell nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch die Planungen zu Existenzgefährdungen kommt, insbesondere da die Erstellung solcher Analysen inzwischen im Regierungsbezirk Darmstadt bei größeren Projekten die Regel ist.

## 3.

Auch juristisch ergeben sich erhebliche rechtliche Bedenken:

Mehrere gesetzliche Vorgaben regeln, dass bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden muss und gute Böden nur insoweit in Anspruch genommen werden dürfen, wie es unumgänglich ist. Es sei an dieser Stelle explizit auf § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Dieser lautet:

*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. (...)*

Nach hiesiger Auffassung wird diesen Anforderungen wenigstens für die Planungen im Nordteil nicht genügt, da der Regionale Flächennutzungsplan im Nordteil der Planungen Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festlegt.

Aber selbst für die Flächen, die im Regionalen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, ergibt sich nicht automatisch eine Gültigkeit der Planung. Die Problematik einer abwägenden Standortauswahl und einer hinreichenden Alternativenauswahl trägt der vorliegende Antrag bislang unserer Meinung nach, keine Rechnung.

Wir sehen daher in den vorliegenden Planungen einen Verstoß gegen § 1 a BauGB und sehen daher die Planungen als rechtswidrig an.

4.

Schöneck ist Kern des Projekts „Feldhamsterland“ im MKK, das aktuell schon über 5.000 ha umfasst und durch die Kooperation von Landwirten und Naturschützern ständig wächst. Immer wieder werden neue Feldhamsterpopulationen entdeckt und gefördert.

Unsererseits wird eine Alternativplanung auf Grund der Betroffenheit des Feldhamsters eingefordert. In einem aktuellen Urteil hat der Verwaltungsgerichtshof Kassel geurteilt, dass ein Bebauungsplan der Stadt Gießen, durch den der streng geschützte Wiesenknopf-Bläuling beeinträchtigt wird, rechtswidrig ist, da es einer Alternativplanung ermangelt hat. Wir sehen eine Anwendbarkeit des Urteils dahingehend, dass vorliegend zwingend alternative Standorte geprüft werden müssten, bei denen der streng geschützte Feldhamster nicht beeinträchtigt wird.

Ergänzend möchten wir auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urt. v. 28.10.2021, Rs. C-357/20) verweisen, indem entschieden wurde, dass Fortpflanzungsstätten von geschützten Tierarten und deren Umfeld nicht beschädigt oder vernichtet werden dürfen - ebenfalls wenn diese nicht mehr genutzt werden, jedoch eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Tierart dorthin zurückkehrt.

5.

Durch die Bebauung gehen bereits hochwertige Ackerflächen verloren, daher lehnen wir den Ausgleich auf weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Zudem muss auf den zwingend zu berücksichtigenden § 15 Absatz 3 BNatSchG verwiesen werden, der lautet:

*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.*

Da es sich vorliegend aber um landwirtschaftliche Böden des höchsten Zweckerfüllungsgrades handelt, wird mit den vorliegenden Planungen jedenfalls gegen § 15 Absatz 3 BNatSchG verstoßen.

Im Falle einer Realisierung sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen primär durch Einsatz von Ökopunkten und durch produktionsintegrierte Maßnahmen, wie beispielsweise das Anlegen von Hamsterstreifen – aber nicht die Extensivierung von Ackerland, in der Landwirtschaft zu erbringen, um einen doppelten Flächenverlust in der Landwirtschaft zu vermeiden.

6.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem Bebauungsplan wegen Verstößen gegen § 1a BauGB und § 15 Absatz 3 BNatSchG nicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Kreisbauernverband  
Main-Kinzig e. V.



Kreisbauernverband MK e.V. | Am Sportplatz 6 | 63607 Wächtersbach

Planungsgruppe Bonewitz  
Brunostraße 7  
63654 Büdingen

Telefon:  
Fax:  
E-Mail:

- per E-Mail -

21. November 2025

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“  
Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten – erneute Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit möchten wir als berufsständische Interessensvertretung Stellung nehmen.

In den angegebenen Planunterlagen ist der Bau der Planstraße B vorgesehen. Unserer Kenntnis nach, wurde diese Straße zu einem Zeitpunkt in der Planung vorgesehen, in der die Planstraße A nicht vollständig dem Gewerbegebiet zur Verfügung stand. Dieser Umstand hat sich im Laufe der Planung nun in dem Maße geändert, dass Planstraße A vollständig zur Verfügung steht und ausreichend die Forderungen des Gewerbegebietes erfüllt. Somit ist aus unserer Sicht die Planstraße B in dem Entwurf überflüssig und entsprechend herauszunehmen. Dieser Weg wird zur Zeit schwach frequentiert, was sich wiederum positiv für vorhandene Tierarten auswirkt. Etwa 150 m östlich hiervon befindet sich ein asphaltierter Weg, der ebenfalls von Radfahrverkehr genutzt wird und den Ausbau eines weiteren Weges zusätzlich überflüssig macht. Landwirtschaftliche Maschinen können zudem einen nicht asphaltierten Weg nach der Bewirtschaftung gut dafür nutzen, um bspw. den Schmutz nach der Bearbeitung der Flächen etwas abzufahren, bevor sie auf eine befestigte Straße auffahren.

Der sparsame Gebrauch von Bauland ist im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und fordert, Boden sparsam und schonend zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Des Weiteren weisen wir bei der Lage der Ausgleichsflächen D und F darauf hin, dass die Umsetzung von Maßnahmen auf zusammenhängenden Flächen, eine Verschlechterung der Flächennutzung zur Folge hat. Sollten hier Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist dies unbedingt in Absprache mit dem Bewirtschafter der Fläche zu erfolgen, so dass Nachteile auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Wir hoffen auf Berücksichtigung unserer Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen



Absender.:

23.11.2022

Ortslandwirt Kilianstädten



Ortsbauernverband Kilianstädten

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4Abs. 2 BauGB)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“

Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten

Projekt Nr.: 15004-00

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landwirte von Kilianstädten sind mit dem Vorgehen der Gemeinde Schöneck in Bezug auf das geplante Gewerbegebiet Kilianstädten II nicht einverstanden.

Während sich Belange, die landwirtschaftliche Nutzflächen betreffen, in der Vergangenheit mit den Verantwortlichen der Gemeinde Schöneck einvernehmlich abklären ließen, wird das Vorhaben der Vergrößerung des geplanten des Gewerbegebietes Kilianstädten Nord II - entgegen aller Vernunft - starsinnig mit hoher Geschwindigkeit vorangetrieben.

Die ortsansässigen Landwirte fühlen sich von den Verantwortlichen der Verwaltung und politischen Gremien belogen, verraten und verkauft.

Die ursprüngliche Planung für eine Gewerbefläche von rund 7 Hektar mit kleinteiliger, vielfältiger Gewerbestruktur nach dem Vorbild des Gewerbegebietes Kilianstädten Nord I war besprochen und von den Landwirten damals akzeptiert.

Die nun beabsichtigte Ausweitung der beanspruchten Landwirtschaftsfläche auf 12,7 Hektar und der zusätzliche Flächenbedarf von 9,9 Hektar für Ausgleichsflächen verdreifacht die Flächeninanspruchnahme.

Nach den vorgelegten Plänen wurde der ausgedehnte Flächenbedarf an den Wünschen der Firma Hetzner Online GmbH ausgerichtet.

Sehr geehrte Verantwortliche der Verwaltung und der politischen Gremien,

Sie greifen tief in seit Jahrtausenden von Landwirten bestellte Flächen ein, entreißen beste Ackerflächen aus dem Vorranggebiet Landwirtschaft des Reg-FNP und verkaufen uns hiermit an einen einzigen dahergelaufenen Investor.

Es wird bereits jetzt darüber gesprochen, dass im Anschluss der Ansiedlung des Rechenzentrums weitere Gewerbeflächen auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen und erneut beste Böden vernichtet werden sollen.

Es ist anmaßend, innerhalb weniger Jahre eine solche Flächendimension zu beanspruchen und den Landwirten immer mehr Fläche zu entziehen. Welcher Handlungsspielraum bleibt für zukünftige Generationen, wenn bereits heute in einem Zug eine derart große Fläche vernichtet wird?

Es ist beschämend zu argumentieren, die Hetzner Online GmbH würde in Etappen bauen und die unbebaute Fläche könnte vorerst landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Hier wird nur wenige Jahre weit gedacht und das Damoklesschwert etwas länger geschwungen bevor die Fläche für die Ewigkeit verloren ist.

Die Argumentation, dass die zusätzlich beanspruchten Ausgleichsflächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden, ist ein Vernebeln der Tatsachen. Denn auf den Ausgleichsflächen ist keine ertragreiche Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln im Einklang mit angepassten Fruchtfolgen und produktionsintegrierten Umweltmaßnahmen möglich.

Als Rechtfertigung für diese immense Zerstörung des Naturraumes in Kilianstädten werden zunächst hohe Gewerbesteuereinnahmen durch die Firma Hetzner Online GmbH angeführt, ohne dass irgendwelche Gewerbesteuereinnahmen wirklich sicher vorausgesagt werden können.

Hier ist festzuhalten, dass selbst die von der Verwaltung prognostizierten Millionenbeträge an Gewerbesteuereinnahmen keinesfalls in den ersten Jahren, sondern erst zum Endausbau nach über 10 Jahren erwartet werden, falls überhaupt.

Der angebliche finanzielle Vorteil der Gemeinde Schöneck wurde seitens der Gemeinde derart groß dargestellt, dass sich damit ein neuer Kindergarten, die Erweiterung der Kläranlage, die Sanierung des Schlosses und weitere Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen und Kanalsanierung zu wesentlichen Teilen finanzieren ließen.

Heute ist u.a. durch den Vorsitzenden des hessischen Städte- und Gemeindebundes eindeutig bestätigt und belegt, dass von den zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen nur ein kleiner Teil in Höhe von rund 15 % in der Gemeindekasse ankommt. Demgegenüber muss die Kommune die Kosten für Straßen, Kanalisation, Versorgungsleitungen sowie deren Instandhaltung und die Anlage und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen bezahlen.

Das Vorgaukeln enormer finanzieller Vorteile für Schöneck kann seine Begründung nur darin haben, dass die Kommunalfinanzierung von der Verantwortlichen nicht verstanden wurde oder die politisch Verantwortlichen und Bürger gezielt getäuscht wurden.

Der überwiegende Teil der Gewerbesteuer wird an den Landkreis abgeführt, daher bleibt auch nur ein geringer Anteil von ca. 15 % für die Gemeinde übrig.

Seitens der Gemeinde wird hier von Solidarität gesprochen. Es sei nicht solidarisch, Zuwendungen vom Landkreis zu erhalten aber im Gegenzug nur wenig Gewerbesteuer beizutragen. Hierzu ist anzuführen, dass Landrat wie erste Kreisbeigeordnete diese immense Landbeanspruchung bester Ackerflächen nicht befürworten. Die Stellungnahme des Main-Kinzig Kreises zur 1. Offenlegung des Bebauungsplanes lehnt die vorgesehene Flächenbeanspruchung eindeutig ab.

Die Vertretung der Industrieunternehmen des Main-Kinzig-Kreises (IHK) sieht die beabsichtigte Flächenbeanspruchung für das Rechenzentrum (und somit die Pläne der Gemeinde) als wenig

intelligent und als wenig verantwortungsvoll an. Im Ballungsraum Frankfurt mit enormen Druck auf die verfügbare Fläche ist es blauäugig, derart verschwenderisch mit Flächen umzugehen.

Neu entstehende Arbeits- und Ausbildungsplätze werden als weiteres Argument für die Ansiedlung des Rechenzentrums angeführt. Es sollen 30 bis 100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Es ist unangemessen, ein solches Mammut-Projekt mit ein paar wenigen Arbeitsplätzen zu rechtfertigen. Selbst wenn hier wirklich 100 Arbeitsplätze entstehen sollten, wären es 1.300 qm pro Arbeitsplatz.

Die Hetzner Online GmbH wird als bodenständiges, familiengeführtes und innovatives Unternehmen beworben.

Tatsächlich wird das Konzept der Rechenzentren der Hetzner Online GmbH seit über 10 Jahren an verschiedenen Standorten in Europa in gleicher Form gebaut. Es zeichnet sich durch enormen Flächenbedarf aus, während die Leistung in Bezug auf die verbrauchte Fläche vergleichsweise gering ist. Äußerst negativ ist weiter zu bewerten, dass die Abwärme nahezu vollständig ungenutzt in die Umgebung geblasen wird und hierdurch die klimatischen Bedingungen um die Rechenzentren herum zusätzlich belastet werden.

Diese Bauweise, die den Klimawandel massiv vorantreibt und zur Lebensmittelverknappung beiträgt, ist nicht innovativ, sondern veraltet. Sie ist profitorientiert und verantwortungslos.

Das Konzept ist nicht nachhaltig und wird schon bald an der neuen Umweltgesetzgebung scheitern. Andere Rechenzentrumsbetreiber zeigen, dass Rechenzentren durchaus nachhaltig und zukunftsfähig gebaut werden können.

In den 1960er Jahren wurden hochwertigste Ackerflächen durch die ehemalige Kaserne beansprucht. Anfang der 2000er Jahre wurde es versäumt, die frei gewordene Kaserne einer sinnvollen Nutzung zuzuführen oder als Reserve zu halten. Stattdessen wurde die Fläche an Autokontor Bayern verkauft und sogar ermöglicht, dass der Autologistiker auf weiteren Ackerflächen sein Betriebsgelände erweitern konnte. Wesentliche finanzielle Vorteile sind durch den Autologistiker für die Gemeinde bekanntlich nicht entstanden. Demgegenüber aber hohe Verkehrs-, Lärm-, Abgas- und Lichtverschmutzungen. Niemand ist mit dieser Art von Flächennutzung glücklich geworden.

Nun soll nebenan erneut eine enorme Fläche bester landwirtschaftlicher Böden für die Ewigkeit verkauft, versiegelt und somit vernichtet werden.

Es ist offensichtlich und durch den Vorsitzenden des hessischen Städte und Gemeindebundes auch ausdrücklich bestätigt, dass der finanzielle Nutzen für die Gemeinde gering sein wird. Jedoch wird der Eingriff in unseren Naturraum enorm sein, auch daran besteht kein Zweifel.

Flächen für unseren Naturraum und unsere Ernährung entstehen nicht neu und lassen sich nicht vermehren.

Im § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Hier liegt eindeutig ein Verstoß vor.

Die Landwirte von Kilianstädten lehnen den Bebauungsplan Kilianstädten Nord II entschieden ab. Wir weisen darauf hin, dass die Verantwortlichen der Gemeinde, sowie die politischen Entscheidungsträger verpflichtet sind, zum Wohle der Gemeinde und der Bürger zu handeln.

Die Geltungsbedürftigkeit im vermeintlichen Konkurrenzkampf mit benachbarten Kommunen sowie das persönliche Ego dürfen Entscheidungen nicht beeinflussen.

Derartige angebliche Prestigeprojekte, die keinen angemessenen Nutzen haben aber dafür erhebliche langfristige Schäden verursachen, sind zu unterlassen. Die Gemeindevertreter sind verpflichtet, im Sinne des Gemeinwohls zu handeln.

Den Gemeindevertretern wurden viele Argumente vorgetragen, die die Fortsetzung dieser Planung schlicht verbieten.

Die vielen Argumente wurden mündlich und schriftlich der Gemeinde und den Gemeindevertretern mitgeteilt und ausführlich erläutert.

Niemand soll später behaupten, er hätte die umfangreichen Argumente nicht gekannt und hätte nicht gewusst, dass massiver Schaden für die Gemeinde und die Bürger entstehen wird, wenn das Projekt tatsächlich umgesetzt werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Schöneck, 23.11.2022



Ortslandwirt Kilianstädten



Vertreter der Ortsbauernverbandes





EVANGELISCHE KIRCHE  
IN HESSEN UND NASSAU

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

Gemeinde Schöneck  
Vorzimmer BGM

Eing.: 24. Nov. 2022

Pfarrer Kaarlo Friedrich  
Pfarrer der Evangelischen  
Andreaskirche Budesheim  
Kirchgasse 2 · 61137 Schöneck

HA	FB1	FB2	FB3
----	-----	-----	-----

Schöneck, 18.11.2022

**Einwendungen zum Verfahren: Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck,  
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“  
im Ortsteil Kilianstädten, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Rück,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Der Schutz fruchtbarer Böden ist eine ethische Verpflichtung jeder Generation. Denn Böden sind ein besonders hochwertiges Schutzgut. Gute Böden sind eine essentielle, knappe, begrenzte und nicht vermehrbare Ressource. Die Böden unserer Region sind von weltweit herausragender Bodengüte, nicht regenerierbar und deshalb als übergenerationelles Gemeinschaftsgut zu schützen und erhalten.

Boden ist weit mehr als nur Nutzfläche. Boden ist ein lebendiges System, das die Menschen trägt und ernährt. Böden sind lebendige Organismen. Sie geben uns Nahrung und reines Wasser, sie sind wichtig für die Klimaregulierung und Heimat unzähliger Lebewesen. Böden sind keine Flächen, sondern dreidimensionale Naturkörper.

Der gesellschaftliche und ethische Blick auf die Bedeutung der Böden und deren Schutz hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verstärkt. Wir als evangelische Landeskirche setzen uns seit Jahren aus ethischen Gründen intensiv und immer stärker für den Bodenschutz in unserer Region ein. Der 12 Jahre alte Flächennutzungsplan 2010 entspricht nicht mehr der aktuellen ethischen Sichtweise für Bodenschutz und erfordert eine Neuurteilung. Denn schon damals wurde Erheblichkeit unter Punkt 11.4.1.4 geahnt: „Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Größe der versiegelbaren Fläche auf sehr gute Ackerböden erheblich sein.“

Ein Rechenzentrum soll auf der Fläche entstehen, die aus hervorragenden Böden besteht. Doch erscheint mir die Zerstörung dieses wertvollen Ackerbodens als nicht verantwortbar. Denn auch § 1a des BauGB sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Fruchtbarer Ackerboden wächst nun mal nicht nach, wenn er versiegelt wurde, ist er unwiderruflich zur Nahrungs- oder Viehfuttermittelgewinnung oder Blühflächen, Lebensraum für Tier und Mensch, verloren.

Das Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck sowie die Leitlinien zur Erschließung von Gewerbegebieten aus dem November 2021 sehen bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete eine Minimierung des Landverbrauchs durch flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung (z. B. mehrstöckige Gebäude bis max. drei Vollgeschosse) vor.

Geplante Rechenzentren z.B. in Hanau oder Bad Vilbel zeigen, dass beim Bau von Rechenzentren der Flächenbedarf durch entsprechende Planung und moderne Technik drastisch verkleinert werden kann. Bodenschützende Alternativen für den Standort des Rechenzentrums in Schöneck, sollten unbedingt geprüft werden. Warum wurde eine bodenschützende Stelzenbauweise und Kooperation mit dem Autokontor speziell für dieses Rechenzentrum niemals in Erwägung gezogen?

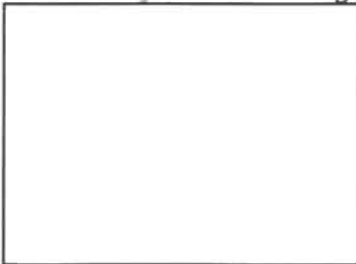
Es ist nicht zu erkennen, dass ein Auswahlverfahren für Alternativen durchgeführt wurde, in dem der Eingriff in die Landschaft und den Bodenschutz angemessen beachtet und abgewogen wurde.

Ortsnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen erhalten werden, sowohl für den Anbau von Nahrungsmitteln als auch für die Tierhaltung. Die Flächen der noch vorhandenen Landwirtschaft werden zunehmend verringert. Den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wird die Existenzgrundlage entzogen. Der Verlust an Fläche würde durch notwendige Ausgleichsflächen zudem einen noch höheren Verlust landwirtschaftlicher Fläche nach sich ziehen, da die Ausgleichsflächen grundsätzlich aus landwirtschaftlicher Fläche entnommen werden.

Das Baugesetzbuch § 1a sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Das hessische Bodenschutzgesetz fordert, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Die Planungen widersprechen auch diesem Gesetz.

Der Schutz fruchtbarer Böden ist eine ethische Verpflichtung jeder Generation. Die Zerstörung dieses wertvollen Ackerbodens ist heute nicht mehr verantwortbar.

Daher lehne ich den vorgelegten Bebauungsplan ab.







# MAIN-KINZIG-KREIS

## Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: [planungsgruppe-egel@t-online.de](mailto:planungsgruppe-egel@t-online.de)

Planungsgruppe Thomas Egel  
C.-F.-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold

Hausanschrift:

Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen

Postanschrift:

Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen

Amt/Referat:

63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung

Ansprechpartner/in:

Aktenzeichen:

Telefon:

E-Mail:

Sprechzeiten:

Gebäude/Zimmer:

Ihre Nachricht  
20.10.2022/Egel

Es schreibt Ihnen

Datum  
23.11.2022

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten II“, Gemeinde Schöneck OT Kilianstädten**

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Egel,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer  
Stellungnahme.

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung  
nicht überwunden werden können.

### **Wasser- und Bodenschutz**

#### Bauliche Anlagen

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung  
nicht vereinbar (vgl. § 3 Ziffer 1n WSG-VO). Hier ist ein Befreiungsverfahren nach § 52 Abs. 1 WHG  
erforderlich. Ein Infoblatt hierzu liegt bei. (siehe Anlage)

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung  
durchzuführen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten (nach § 1 Abs. 6  
Nr. 7 und § 1a BauGB). Hier bedarf es einer artenschutzrechtlichen Prüfung, um Unstimmigkeiten  
zu beseitigen, worauf bereits im Rahmen der Stellungnahme der Behördenbeteiligung gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB vom 02.06.2021 hingewiesen wurde. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde  
hinsichtlich des Feldhamstervorkommens (*Cricetus cricetus*), eine Anhang IV Art der FFH-Richtlinie  
überarbeitet und Maßnahmen entwickelt. Die hinzugekommenen Flächen werden unsererseits zwar  
begrüßt, jedoch werden auch mit den Flächen B, C, D, (E) und F nach wissenschaftlichen  
Maßstäben kein vollständiger Ausgleich erreicht. Zudem sind die artenschutzrechtlichen Hinweise  
der Naturschutzinitiative e.V. (Rebhuhn, Goldammer, Zauneidechse) abschließend zu prüfen und  
eventuell erforderliche Maßnahmen zu entwickeln.

Kreissparkasse Gelnhausen · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL  
Kreissparkasse Schlüchtern · IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU  
Sparkasse Hanau · IBAN DE68 5066 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN  
Postbank Frankfurt/M · IBAN DE92 5001 0060 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

**Wasser- und Bodenschutz**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Waldbrunnen / Hellerborn (Schutzgebietsanordnung vom 14.09.1971, StAnz. 41/71, S. 1665). Die Verbote der geltenden Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

Entwässerung

Da die Entwässerung zur Kläranlage in Rendel erfolgt und für diese die Obere Wasserbehörde zuständig ist, nimmt auch diese Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu Fragen der Abwasserentsorgung Stellung.

Grundwasser

Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bezüglich der Flächenversiegelung bitten wir den Wasserversorger und die Obere Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) zu beteiligen.

Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial > 600 m<sup>3</sup> aufgebracht werden soll, ist dies beim Kreis Ausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Zum Warturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen.

Ab 01.08.2023 sind die Regelungen der Mantelverordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, Neufassung BBodSchV, Änderung der DepV und GewAbfV zu beachten.

Wärmeversorgung

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten nach landesrechtlichen Regelungen und einschlägigen Gerichtsurteilen nicht erlaubnisfähig sind.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In der B-Plan-Begründung wird auf die Ansiedlung von Unternehmen der IT-Branche eingegangen. Falls es sich dabei um ein Rechenzentrum mit einem erheblichen Bedarf an Dieseldieselkraftstoff für Notstromaggregate handeln sollte, könnte das wegen der Lage im Wasserschutzgebiet zu Konflikten mit wasserrechtlichen Bestimmungen führen. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach AwSV/ Anlagenverordnung sind nicht zulässig. Der Gesetzgeber/ Verordnungsgeber sieht hier keine Ausnahmemöglichkeiten vor.

Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019)

## Landwirtschaft

Wir beurteilen das Plangebiet unter folgenden Aspekten:

1. Aktuelle Gegebenheiten und zukünftigen Herausforderungen in Hinblick auf die Sicherstellung von Produktionsstandorten für die regionale Lebensmittelerzeugung.
2. Den zunehmenden Flächendruck für landwirtschaftliche Unternehmen.
3. Der maximalen Schonung und Entlastung des sensiblen Außenbereiches als hochrangiger Bestandteil des Ökosystems und Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Dabei muss die Beurteilung dieses Vorhabens auf den gesamten regionalen Flächenverbrauch und nicht primär auf Einzelvorhaben gelegt werden.

Die Erläuterungen unter Punkt 3 Bodenschutz finden in Hinblick auf den geplanten Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht nicht ausreichend Beachtung.

Der Teilplan A, steht in direktem Gegensatz zu den Zielen einer nachhaltigen und flächenschonenden Entwicklung des Landes Hessen. Es handelt sich in diesem Bereich um Flächen die im Vorranggebiet Landwirtschaft liegen und aufgrund ihres hohen Ertragspotenziales für die Landwirtschaft dauerhaft zu erhalten sind. Seit der Ausweisung des Teilplan A als gewerbliche Baufläche – geplant (RegFNP 2010), haben sich die landespolitischen Ziele und Herausforderungen verändert.

Somit ist der Erhalt von besonders geeigneten Ackerflächen in Hinblick auf den Klimawandel und jährlich steigenden Ernteschäden zu schützen. Die Stärkung eines unabhängigeren Agrarsektors bedarf den Erhalt von landwirtschaftlichen Vorranggebieten und darf nicht zu Ungunsten dieser abgewogen werden.

- Sowohl Haupterwerbsbetrieben als auch Nebenerwerbsbetrieben bewirtschaften die Flächen im Teilplan A- Gewerbefläche und den Teilplänen B bis F, die für eine mögliche Kompensation herangezogen werden sollen.
- Die Betriebe verpflichten sich regelmäßig, vertraglich zum „Feldhamsterschutzprojekt“. Das Feldhamsteraufkommen im Teilplan A profitiert in besonderem Maß von diesem Projekt und der Zusammenarbeit mit den Landwirten.
- Die Agrarstruktur in diesem Gebiet stellt sich als – sehr gut dar. Die Ackerflächen sind ideal an das Feldwegenetz angebunden. Die Flächen sind eben und mit wenig bis keiner Hangneigung optimal zu bewirtschaften. Dabei variieren die Schlaggrößen, was zu einem ausgeglichenen Anbauverhältnis beiträgt.

### Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B bis F führen zu weiteren Einschränkungen, der Bewirtschaftung. Die Bewirtschafter dieser Flächen, wurden im Vorfeld nicht ausreichend in die Entwicklungsprozesse mit eingebunden, obwohl eine Umsetzung der Maßnahmen zum Hamsterschutz immer von einer guten Zusammenarbeit profitiert. Die weiteren Planungen der Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Bewirtschaftern abzustimmen.

Dem o.g. Bebauungsplan wird unter den genannten Aspekten aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt.

Die Planung solcher Vorhaben sollte auf Flächen erfolgen, die durch ihre Vornutzung oder Vorbelastung generell als hochrangige landwirtschaftliche Produktionsstandorte ausscheiden. Eine umfangreiche Prüfung von Alternativstandorten für dieses Vorhaben wird empfohlen. Auch wenn das bedeutet, dass kein Standort in der Gemeinde Schöneck die passende Eignung aufweist.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Es bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat weiterhin Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund folgender Aspekte weiterhin nicht möglich.

### Besonderer Artenschutz

Folgend wird im Besonderen auf den Feldhamster (*Cricetus cricetus*), eine Anhang IV Art der FFH-Richtlinie, eingegangen. In dem übersandten Fachgutachten des Büros Raskin von Februar 2022 wird die Fortpflanzungsstätte des Feldhamsters als „Bau + 50 m Puffer“ abgegrenzt. In der Folge wird der erforderliche Ausgleich mit 1.635 m<sup>2</sup> errechnet. Die Vorgehensweise wird weiterhin als kritisch erachtet. Weiterhin wurde nicht auf verwiesene Literaturstellen eingegangen, wonach sich in weitaus größeren Abständen (bis zu 500 m; Aktionsradius der Art) essentielle Nahrungshabitate finden können, die für die Funktionalität der jeweiligen Fortpflanzungs- und Ruhestätte erforderlich sind. Zudem wurde das von Herrn Battefeld HMUKLV, oberste Naturschutzbehörde) übermittelte Urteil des Europäischen Gerichtshof (EuGH-Urteil vom 28. Oktober 2021 - C-357/20) nicht berücksichtigt.

Der Europäische Gerichtshof hat mit Urteil vom 28. Oktober 2021 In der Rechtssache C-357/20 (Vorlage zur Vorabentscheidung – Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Richtlinie 92/43/EWG – Art. 12 Abs. 1 – Strenges Schutzsystem für Tierarten – Anhang IV Buchst. a – *Cricetus cricetus* (Feldhamster) – Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – Beschädigung oder Vernichtung“) entschieden, dass Artenschutzbelange restriktiv auszulegen sind (vgl.

<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?i=sessionid=64202F1B8305EAA4F96BEBD92DFDBF1F?text=&docid=248291&pageIndex=0&doclang=DE&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=28471897>)

Hierbei hat der Gerichtshof für Recht erkannt:

1. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist dahin auszulegen, dass der in dieser Bestimmung verwendete Begriff „Fortpflanzungsstätte“ auch deren Umfeld umfasst, sofern sich dieses Umfeld als erforderlich erweist, um den in Anhang IV Buchst. a dieser Richtlinie genannten geschützten Tierarten, wie dem *Cricetus cricetus* (Feldhamster), eine erfolgreiche Fortpflanzung zu ermöglichen.

2. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Richtlinie 92/43 ist dahin auszulegen, dass die Fortpflanzungsstätten einer geschützten Tierart so lange Schutz genießen müssen, wie dies für eine erfolgreiche Fortpflanzung dieser Tierart erforderlich ist, so dass sich dieser Schutz auch auf Fortpflanzungsstätten erstreckt, die nicht mehr genutzt werden, sofern eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese Tierart an diese Stätten zurückkehrt.
3. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Habitatrichtlinie ist dahin auszulegen, dass die Begriffe „Beschädigung“ und „Vernichtung“ im Sinne dieser Bestimmung dahin auszulegen sind, dass sie die schrittweise Verringerung der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Tierart bzw. den vollständigen Verlust dieser Funktionalität bezeichnen, wobei es keine Rolle spielt, ob derartige Beeinträchtigungen absichtlich erfolgen.

Die durch den Europäischen Gerichtshof ausgelegten Vorschriften werden in Deutschland durch § 44 BNatSchG in nationales Recht umgesetzt. Nationales Recht ist im Einklang mit europäischem Recht auszulegen. Danach umfasst der Begriff „Fortpflanzungsstätte“ auch deren Umfeld, sofern sich dieses Umfeld als erforderlich erweist, um dem Feldhamster eine erfolgreiche Fortpflanzung zu ermöglichen.

In diesem Kontext dürfte relevant sein, dass der Feldhamster insbesondere zur Anlage von Wintervorräten essentielle Habitatstrukturen im Radius von bis zu 500 m um einen Bau herum benötigt. Lediglich bei einer explizit hamsterfreundlichen Bewirtschaftung (vielfältige Strukturen, Stoppelbrache etc.) besteht die Möglichkeit diesen Bereich auf einen Radius von mindestens 100 m um den betreffenden Bau zu verringern (vgl. Meinig et al. 2014, Runge et al. 2010; in: LBM 2021, S. 705). Daraus ergeben sich konkrete Anhaltspunkte, wonach nicht von einer pauschalen Abgrenzung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldhamsters ausgegangen werden kann, sondern dass im Zusammenhang der artenschutzrechtlichen Bewertung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Nahrungsraums einzelfallbezogen mit einzubeziehen ist. Dies ist auch deshalb naheliegend, da nach hiesiger Auffassung, abweichend zu den Ausführungen des Fachgutachters Raskin, nicht nur ein Teil der essentiellen Nahrungshabitate betrachtungsrelevant ist, sondern sämtliche Nahrungshabitate mit einer essentiellen Funktion für die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Abweichend zu den Ausführungen des Fachgutachters Raskin (S.9), ist der Schutz von Lebensstätten nicht erloschen, wenn keine Nachnutzung des Baus der Folgegeneration des Feldhamsters festgestellt wird. Weinhold und Kayser 2006 weisen klar darauf hin, dass Feldhamster Bauanlagen über mehrere Generationen hinweg nutzen. Sie geben sogar 40 Jahre Persistenz eines Hamsterbaus an. Zudem wurden Wiederbesiedlungen verlassener Baue nach Nutzungsunterbrechungen von z.B. 2 Jahren festgestellt (Weinhold und Kayser 2006). Angesichts dessen ist auch der Bau aus 2016 gutachterlich zu behandeln. Eine Wiederbesiedlung ist nicht auszuschließen.

Sofern von der Legalausnahme gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG Gebrauch gemacht werden soll, muss die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Hierfür muss die Maßnahme der konkret betroffenen lokalen Population zu Gute kommen (vgl. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, S. 39/40). Feldhamsterkompensationsflächen haben nicht nur Kompensationsfunktion nach § 15 Abs. 2 BNatSchG, sondern auch eine Funktion als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sowie eine Funktion zur Sicherung des Erhaltungszustandes bei Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 Satz BNatSchG (Mammen et al. 2014).

Angesichts der mehrheitlich, wissenschaftlichen Literaturangaben, dass die Artenschutzmaßnahme für den Feldhamster die Beeinträchtigung (hier mind. 11,2 ha Flächenverlust) hinsichtlich Größe und Qualität mindestens im Verhältnis 1:1 ausgleichen soll (Rothgänger 2015, Mammen et al. 2014; in: LBM 2021 (Leitfaden- CEF-Maßnahmen des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, S. 705) werden die hinzugekommen Flächen unsererseits zwar begrüßt, jedoch werden auch mit den Flächen B, C, D, (E) und F nach wissenschaftlichen Maßstäben kein vollständiger Ausgleich erreicht. Zudem wurde bereits ausgeführt, dass nach Literaturangaben für Maßnahmen zum Schutz des

Feldhamsters bestimmte Mindestabstände zu Baugebieten empfohlen werden. Auch bei einem Rechenzentrum dürfte die Eignung direkt angrenzender Maßnahmenflächen u. a. in Folge eines erhöhten Prädationsdrucks (Ansitzwarte für Raubvögel etc.) leiden. Insbesondere während der Bauzeit geplant von 2023-2035 (laut persönlichem Gespräch am 30.05.2022) kann zudem von einer Vielzahl an Störungen ausgegangen werden, so dass zumindest während der Errichtung des Rechenzentrums der Ausgleichsteilplan B nicht oder zumindest nur sehr eingeschränkt als Maßnahmenfläche in Frage kommt.

Angesichts dessen sind die vorgesehenen, weiteren, externen Ausgleichsmaßen (im Wetteraukreis gelegen) bevorzugt im Geltungsbereich des B-Plans in Bezug auf ihre Lage, Dimension und die artspezifischen Anforderungen zu planen, um eine vorlaufende Funktionsherstellung vor Baubeginn zu gewährleisten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine abschließende Stellungnahme zu den geplanten Maßnahmen erfolgen.

Hinweis: Zwei Flächen im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ (in der Gemarkung Kilianstädten, Flur 20, Flurstück 23 und 26) sind im Besitz der Domänenverwaltung des Landes Hessen.

### **Immissionsschutz**

Soweit noch nicht berücksichtigt, gelten die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 02.06.2021 weiterhin.

### **Klimaschutz**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a; § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Bebauungsplan werden Klimaschutz und Klimaanpassung unter der Nr. 4 thematisiert.

Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu reduzieren und die Energiewende voranzutreiben. Da Photovoltaik als Erneuerbare Energie ein Grundstein der Energiewende ist, werden die Vorgaben zur variablen Dachneigung, sowie die Festsetzung zur Anbringung von Solaranlagen begrüßt. Zudem sollten zur Reduktion von Albedowerten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden. Dachbegrünung für alle freigegebenen Dachneigungsmöglichkeiten und nicht nur bei Flachdächern wird empfohlen. Die gilt ebenso für umfassende Fassadenbegrünung, auch für alle sonnenexponierten Fassadenflächen mit Fenstern. Diese kann z. B. in Form einer „schwebenden Hecke“ angelegt werden. Diese Begrünungen bieten diverse Vorteile. Näheres unter:

- Schulze-Ardey, Christian. 2002. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen: Dachbegrünungsrichtlinie“.
- Pfoser, Nicole. 2016. „Fassade und Pflanze. Potenziale einer neuen Fassadengestaltung“. PhD Thesis, Technische Universität Darmstadt, Darmstadt.
- Pfoser, Nicole. 2018. „Vertikale Begrünung: Bauweisen und Planungsgrundlagen zur Begrünung von Wänden und Fassaden mit und ohne natürlichen Boden-/Bodenwasseranschluss“.
- Fassadenguide der Stadt Hamburg  
(<https://www.hamburg.de/contentblob/13871400/fab9561696501bf6902c7c48e86477d1/data/d-fassadenguide.pdf>)

Des Weiteren wird eine nachhaltige Verkehrsplanung nur durch die Bereitstellung von öffentlicher Ladeinfrastruktur für E-Mobilität erreicht, weshalb sie grundsätzlich in der Bauleitplanung zu bedenken ist. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang vor allem die Überdachung der geplanten Stellplätze mit Solaranlagen, welche zur nachhaltigen Energieproduktion beitragen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

## **Brandschutz**

Es bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

### Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

### Hubrettungsfahrzeug

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung der Gemeinde Schöneck und der Gemeinde Nidderau vom 08.12.2021 steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Stand: Februar 2008) zu gewährleisten. Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kilianstädten II" der Kommune Schöneck, Ortsteil Kilianstädten wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

**Gewerbegebiet Geschossflächenzahl 1,6,  
mehr als 1 Vollgeschoss,  
Gefahr der Brandausbreitung => mittel  
Löschwasserbedarf: 192 m<sup>3</sup>/Stunde  
für die Dauer von mind. 2 Stunden**

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 100 m besitzen.

Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung (*mind. 96 m<sup>3</sup> - die fehlenden 96 m<sup>3</sup> sind über das Löschwasserkonzept des Main-Kinzig-Kreises gewährleistet*) ist zu belegen und der Abteilung 57.1 Brand- und Katastrophenschutz, vorzulegen (§ 3 Abs.4 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG)).

#### Nutzbarkeit von Hydranten

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkende Fahrzeuge be-/verhindert werden. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren. Es wird dringend empfohlen die Hydranten in der Variante Überflurhydranten auszuführen.

#### Nichtöffentliche Löschwasserversorgung

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasser-behälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit der Abteilung 57.1 Brand- und Katastrophenschutz, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen gemäß DIN 14230, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 errichtet werden. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen. Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle sollte nicht mehr als 5 m betragen. Bauart, Anzahl und Standorte der erforderlichen Sauganschlüsse sind mit der Abteilung 57.1 Brand- und Katastrophenschutz, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

#### Hinweis:

Gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen (*siehe auch das Verwaltungsgerichtsurteil vom 07.08.2019 mit dem Dokumentationszeichen 4 A 410/19 zur Vorinstanz AZ. 6 K 821/16.WI dazu*).

#### Löschwasserrückhaltung

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Trinkwasserschutzgebiet sind Maßnahmen zur Rückhaltung kontaminierten Löschwassers auf der Grundlage des Allgemeinen Besorgnisgrundsatzes nach § 62 Abs. 1 WHG entsprechend der Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRÜRL) bzw. der Handlungsempfehlung zum Vollzug des Gebots zur Rückhaltung verunreinigter Löschmittel im Brandfall, zu berücksichtigen.

#### Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Windecker Hohle“

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die nur noch für den internen Betriebsverkehr zugelassen werden soll, muss für Fahrzeuge von Hilfsorganisationen (Feuerwehr & Rettungsdienst) jederzeit uneingeschränkt benutzbar sein.

#### Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Amt 57.1 Brand- und Katastrophenschutz, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

#### **Abfallwirtschaft**

Hierzu gibt es keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.1 „Hinweise – Altlasten“ sind wir einverstanden.

#### **Denkmalpflege**

Die Hinweise und Auflagen aus der frühzeitigen Beteiligung sind nicht im zutreffenden Sinne aufgenommen worden. Eine Verklausulierung und Verwässerung der Auflagen und Verpflichtungen sollte vermieden werden. Insbesondere ist klar darzustellen, dass der Vorhabenträger/Planbetreiber hier Kostenträger ist und ausreichende Zeitfenster einzuplanen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Denkmäler gemäß § 2(2) Hess. Denkmalschutzgebiet. Infolgedessen können auch für den Geltungsbereich Funde nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz der Genehmigung. Da eine Überbauung die Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, kann der vorliegenden Bauleitplanung nach § 9 Hess. Denkmalschutzgesetz nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

*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.*

#### **Bauaufsicht**

Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen im Innenbereich, die höher als 2 m sind, baugenehmigungspflichtig sind.

#### **Allgemeiner Hinweis und Anregung**

Die angrenzende Gewerbefläche des „Autokontor Bayern“ weist eine sehr extensive und ineffiziente Flächennutzung auf. Ein mehrstöckiges Parkdeck als Nachverdichtungsmaßnahme könnte die Flächeninanspruchnahme dort wesentlich effizienter gestalten und Raum für neue Ansiedlungen, ggf. auch für Rechenzentrennutzungen schaffen.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übermittlung des Abwägungsergebnisses sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans um Bereitstellung einer Ausfertigung mit den entsprechenden Verfahrensvermerken in Papierform und als PDF zur Übernahme in unser GIS.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Anlage**

(Merkblatt „Antragsunterlagen für eine Ausnahmezulassung nach § 52 WHG von den Verboten einer Wasserschutzgebiet Verordnung“)

## Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises

### Abteilung Wasser- und Bodenschutz

---

Postadresse:  
Postfach 1465  
63569 Gelnhausen

Besucheradresse:  
Zweite Etage,  
Zum Wartturm 11-13  
Gelnhausen

---

E-Mail:  
[Wasserbehoerde@MKK.de](mailto:Wasserbehoerde@MKK.de)

Telefon:  
06051/ 85-0, -12590, -12592, -12593, -  
12594, -16146, -16183

---

Merkblatt :

**„Antragsunterlagen für eine Ausnahmezulassung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz von den Verboten einer Wasserschutzgebietsverordnung“.**

#### Vorbemerkungen:

Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete werden durch Rechtsverordnung festgesetzt, die auf das jeweilige Gebiet abgestimmte Ge- oder Verbote enthält.

Es werden Trinkwasserschutzgebiete im Regelfall in drei Schutzzonen unterteilt:

- Zone I (Fassungsbereich) - Betreten nur durch befugte Personen)
- Zone II (engere Schutzzone) – soll besonders den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen, z.B. Bakterien oder Protozoen sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und –strecke zur Gewinnungsanlage gefährlich sind
- Zone III (weitere Schutzzone) – dient dem Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, teilweise wird Zone III noch in III A und III B unterteilt

Ausnahmen von den Verboten kann die untere Wasserbehörde (Abteilung Wasser- und Bodenschutz) gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit den Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung auf Antrag zulassen. Im Ausnahmeverfahren werden nur die Belange der Schutzgebietsverordnung geprüft; sie besitzt keine Konzentrationswirkung. Lediglich die naturschutzrechtlichen Zulassungen sind mit enthalten. Regelmäßig wird eine kostenpflichtige Beteiligung des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden erforderlich.

Die Unterlagen sind mind. 4 - fach von fachkundigen Personen (i. d. R. ein hydrogeol. Fachbüro) zu erstellen.

Vor der Planung eines Vorhabens sollte ein Konzeptgespräch mit der Wasserbehörde geführt werden, um unnötige Planungskosten zu vermeiden.

---

#### Antragsumfang:

- 1) Formloses Antragsschreiben unter genauer Bezeichnung des Verbotes der Verordnung, von dem eine Ausnahmegenehmigung angestrebt wird.
- 2) Erläuterungsbericht mit Angaben zu Art, Umfang und Zweck der geplanten Maßnahme, sowie einer Begründung des Antrages auf Ausnahmezulassung sowie Darstellung von Alternativen zum beantragten Vorhaben bzw. Darstellung, warum das Vorhaben zwingend

innerhalb des Wasserschutzgebiets erfolgen muss.

Der Bericht sollte alle aus den Planunterlagen nicht ersichtlichen, aber zum Verständnis wichtigen Angaben enthalten, wie z. B.:

- dauerhafte oder zeitlich begrenzte Sicherungsmaßnahmen, welche zum Ausschluss von Gefahren für die Gewinnungsanlage / das Grundwasser vorgesehen sind
  - Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Maßnahme
  - Anfall und Verbleib von Schmutz- und Niederschlagswasser, wassergefährdende Stoffe sowie Reststoffe
  - Lage in einem sonstigen Schutzgebiet / Überschwemmungsgebiet oder an einem Gewässer
  - rechtliche Verhältnisse wie Eigentümerverhältnisse der von baulichen Maßnahmen betroffenen Grundstücke; Nennen einer verantwortlichen Person (Betriebsbeauftragter) zum Gewährleisten der etwaigen Auflagen
- 3) Topographische Übersichtskarte mit markierter Lage des Vorhabens im Maßstab 1:10.000 oder 1:25.000
  - 4) Unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte mit markierter Lage des Vorhabens im Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000 und mit Eigentüternachweis
  - 5) Kostenübernahmeerklärung des Antragstellers bzgl. der Kosten für die hydrogeologische Stellungnahme des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt u. Geologie

Weitergehende Nachweise, Beschreibungen (z.B. Baugrunduntersuchung, Entwässerungspläne, Beweissicherungsmaßnahmen, Dichtheitsprüfungen, Sachverständigenprüfungen etc.) sind vorbehalten.

Stand: 30.08.2017

## Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: [info@plan-bonewitz.de](mailto:info@plan-bonewitz.de)Planungsgruppe Bonewitz  
C.-F.-Benz-Straße 10  
63505 LangenselboldHausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: Barbarossastr. 20  
63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in:  
Aktenzeichen:  
Telefon:E-Mail:  
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr

Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht  
vom 16.10.2025

Es schreibt Ihnen

Datum  
21.11.2025**Erneute Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ der Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten**

Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Bonewitz,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
- Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

**Landwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Der größere Teilbereich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, wenn gleich auch dieser Bereich derzeit als ertragreiches Ackerland genutzt wird. Das Plangebiet erfüllt eine nicht unerhebliche Funktion für die Einkommenssicherung landwirtschaftlicher Betriebe. Diese stehen mit ihrer Flächennutzung in Konkurrenz zu teilweise

überregional agierenden Unternehmen, wie etwa dem geplanten Rechenzentrum, das ebenfalls einen hohen Flächenbedarf aufweist.

Die Beanspruchung des ackerbaulich geprägten Standortes wird daher weiterhin kritisch gesehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir jedoch die Verringerung des Planungsgebiets, das sich heute zu Gunsten der Landwirtschaft leicht positiv darstellt.

In den Teilplänen B, C, D, E und F ist eine dem Feldhamster gerechte landwirtschaftliche Nutzung vorgeschrieben. Zusätzlich sind in Teilplan E Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche umzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass diese Nutzungsanpassung auf ackerbaulichen Flächen für die Bewirtschafter weitere Einschränkungen und Ertragseinbuße bedeuten können. Die Umsetzung der angedachten Maßnahmen sind daher für die Bewirtschafter auf Grundlage eines Ertragsausfalles zu bewerten und zu entschädigen. Die Maßnahmen sind frühzeitig mit den betroffenen Bewirtschaftern zu besprechen. Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten.

## **Wasser- und Bodenschutz**

### Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Waldbrunnen / Hellerborn (Schutzgebietsanordnung vom 14.09.1971, StAnz. 41/71, S. 1665).

Die Verbote der geltenden Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

### Entwässerung

Da die Entwässerung zur Kläranlage in Rendel erfolgt, und für diese die Obere Wasserbehörde zuständig ist, nimmt auch diese Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu Fragen der Abwasserentsorgung Stellung.

### Bauliche Anlagen

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht vereinbar (vgl. § 3 Ziffer 1n WSG-VO).

Hier ist ein Befreiungsverfahren nach § 52 Abs. 1 WHG erforderlich. Ein Infoblatt hierzu liegt bei.

### Grundwasser

Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen.

### Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten.

Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m<sup>3</sup> und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

### Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.

- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten"
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz
- Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“

## Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen weiterhin Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund folgender Aspekte jedoch weiterhin nicht möglich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). Hier bedarf es einer artenschutzrechtlichen Prüfung, um Unstimmigkeiten zu beseitigen. Darauf wurde bereits im Rahmen der Stellungnahme der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom November 2022 hingewiesen. Zwar wurde die artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters in der Fassung der Raskin Umweltplanung und -beratung GbR vom 26. Juni 2024 hinsichtlich des Feldhamstervorkommens (*Cricetus cricetus*), eine Anhang IV Art der FFH-Richtlinie überarbeitet und Maßnahmen entwickelt, der Nachweis am Rande des Planungsgebiets aus dem Artgutachten 2024 /Feldhamster (*Cricetus cricetus*) Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*, Art der Anhangs IV der FFH-Richtlinie) in Hessen findet jedoch keine Berücksichtigung.

Der Umweltbericht ist nach § 1a Abs. 3 BauGB zu überarbeiten und entsprechende Maßnahmen sind zu entwickeln und im Bebauungsplan festzusetzen. Hierzu sollte der Maßnahmensteckbrief für den Feldhamster aus dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 3. Fassung (Stand 31. Dezember 2024) herangezogen werden. Außerdem sollten die aktuellen Erkenntnisse aus dem Artgutachten 2024 /Feldhamster (*Cricetus cricetus*) Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*, Art der Anhangs IV der FFH-Richtlinie) in Hessen der Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz Berücksichtigung finden. Dieser anbei.

### Besonderer Artenschutz (Besondere nicht abwägungsfähige Hinweise)

In Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Darmstadt) ist der Fachbeitrag für die vertiefende, artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters in der Fassung der Raskin Umweltplanung und -beratung GbR vom 26. Juni 2024 insoweit nicht zu beanstanden, dass das Planungsgebiet als Teil einer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Blick genommen wurde und dass dort CEF-Maßnahmen vorgesehen sind. Nicht abschließend geklärt ist jedoch der erforderliche Umfang von CEF-Maßnahmen für den Feldhamster.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 23.11.2022 haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass die Vorgehensweise des Gutachters zu beanstanden ist, weil nicht von einer pauschalen Abgrenzung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldhamsters ausgegangen werden kann, sondern dass im Zusammenhang der artenschutzrechtlichen Bewertung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Nahrungsraums einzelfallbezogen mit einzubeziehen ist. Grundlage hierfür ist das bereits übermittelte Urteil des Europäischen Gerichtshof (EuGH-Urteil vom 28. Oktober 2021 - C-357/20).

Der Europäische Gerichtshof hat mit Urteil vom 28. Oktober 2021 In der Rechtssache C-357/20 (Vorlage zur Vorabentscheidung – Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Richtlinie 92/43/EWG – Art. 12 Abs. 1 – Strenges Schutzsystem für Tierarten – Anhang IV Buchst. a – *Cricetus cricetus* (Feldhamster) – Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – Beschädigung oder Vernichtung“) entschieden, dass Artenschutzbelange restriktiv auszulegen sind (vgl. [CURIA - Dokumente](#))

Hierbei hat der Gerichtshof für Recht erkannt:

1. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist dahin auszulegen, dass der in dieser Bestimmung verwendete Begriff „Fortpflanzungsstätte“ auch deren Umfeld umfasst, sofern sich dieses Umfeld als erforderlich erweist, um den in Anhang IV Buchst. a dieser Richtlinie genannten geschützten Tierarten, wie dem *Cricetus cricetus* (Feldhamster), eine erfolgreiche Fortpflanzung zu ermöglichen.
2. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Richtlinie 92/43 ist dahin auszulegen, dass die Fortpflanzungsstätten einer geschützten Tierart so lange Schutz genießen müssen, wie dies für eine erfolgreiche Fortpflanzung dieser Tierart erforderlich ist, so dass sich dieser Schutz auch auf Fortpflanzungsstätten erstreckt, die nicht mehr genutzt werden, sofern eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese Tierart an diese Stätten zurückkehrt.
3. Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Habitatrichtlinie ist dahin auszulegen, dass die Begriffe „Beschädigung“ und „Vernichtung“ im Sinne dieser Bestimmung dahin auszulegen sind, dass sie die schrittweise Verringerung der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Tierart bzw. den vollständigen

Verlust dieser Funktionalität bezeichnen, wobei es keine Rolle spielt, ob derartige Beeinträchtigungen absichtlich erfolgen.

Die durch den Europäischen Gerichtshof ausgelegten Vorschriften werden in Deutschland durch § 44 BNatSchG in nationales Recht umgesetzt. Nationales Recht ist im Einklang mit europäischem Recht auszulegen. Danach umfasst der Begriff „Fortpflanzungsstätte“ auch deren Umfeld, sofern sich dieses Umfeld als erforderlich erweist, um dem Feldhamster eine erfolgreiche Fortpflanzung zu ermöglichen.

Dieser Hinweis hat bislang jedoch nicht zu einer Anpassung der Größe der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 26. Juni 2024 geführt. Weil ein aktueller Nachweis am Rande des Planungsgebiets aus dem Artgutachten 2024//Feldhamster (*Cricetus cricetus*) Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*, Art der Anhangs IV der FFH-Richtlinie) in Hessen vorliegt, gibt es mittlerweile für die fachliche Beurteilung auch eine andere Ausgangssituation. Die Obere Naturschutzbehörde (RP Darmstadt) stimmt mit uns überein, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu überarbeiten und die regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Feldhamster neu abzugrenzen ist. Als Basis hierzu sollten aktuelle Erkenntnisse aus dem Artgutachten 2024 Feldhamster der Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz berücksichtigt werden, sowie der Maßnahmensteckbrief für den Feldhamster aus dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 3. Fassung (Stand 31.Dezember 2024), LBM 2021 (Leitfaden- CEF-Maßnahmen des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) und das Bundesamt für Naturschutz (BfN) Internethandbuch (vgl. <https://www.bfn.de/artenportraits/cricetus-cricetus>).

In dem Maßnahmensteckbrief für den Feldhamster aus dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 3. Fassung (Stand 31.Dezember 2024) ist klargestellt, dass zur Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch verlassene Baue bezüglich ihres Schutzstatus zu berücksichtigen sind. Nach dem BfN Internethandbuch (Abruf 10.11.2025) sollen Daten bis zu einem Alter von fünf Jahren herangezogen werden, um lokale Populationen abzugrenzen. Die Reviergrößen sind in dem Maßnahmensteckbrief mit von 0,3 bis 4,1 ha für die Hamstermännchen und für die Weibchen von 0,01 -0,6 ha abhängig von Habitatqualität und Populationsgröße

angegeben. Ferner ist in dem Maßnahmensteckbrief ausgeführt, dass Feldhamster im Mittel Distanzen von 103 m (Weibchen) und 130 m (Männchen) im Umkreis ihres Baus zurücklegt. Der Aktionsradius des Feldhamsters kann anhand von Telemetriedaten maximale Distanzen von bis zu 500 m, insbesondere bei Männchen, aufweisen (Breuer et al. 2016, Kupfernagel 2007, LBM 2021, Meinig et al. 2014). Dabei ist das Streifgebiet abhängig von der Populationsdichte.

Bei der Abgrenzung der relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aus hiesiger Sicht, nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Darmstadt) die kartierten Nachweise östlich des Plangebiets (2021) und im Teilplan B (2020) sowie der aktuelle Nachweis aus dem Artgutachten 2024 zu berücksichtigen, weil dies der Anforderung des BfN Handbuch entspricht, Daten bis zu 5 Jahren heranzuziehen. Außerdem ist der angrenzende Nahrungsraum miteinzubeziehen.

Der Kompensationsbedarf liegt in der Regel bei einem Flächenverhältnis von 1:1 (hinsichtlich Größe und Qualität) (Rothgänger 2015, Mammen et al. 2014; in: LBM 2021 (Leitfaden- CEF-Maßnahmen des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, S. 705), mindestens jedoch von 0,5 im Vergleich zum betroffenen Plangebiet (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 3. Fassung (Stand 31. Dezember 2024)).

Die hinzugekommenen Flächen werden unsererseits zwar begrüßt, jedoch werden auch mit den Flächen (B) (ca. 3,1 ha Feldlerche + Feldhamster), C (0,69 ha), D (0,47 ha), F (1,1 ha) und E (1,1 ha Feldlerche) nach wissenschaftlichen Maßstäben kein vollständiger Ausgleich erreicht. Zudem wurde bereits ausgeführt, dass nach Literaturangaben für Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters und Feldlerche bestimmte Mindestabstände zu Baugebieten empfohlen werden.

Die Eignung des Plangebiets B für Maßnahmen für den Feldhamster und die Feldlerche ist wegen der Nähe zu dem geplanten Rechenzentrum im Plangebiet A zweifelhaft, denn für beide Arten wird eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu den potenziellen Stör- oder Gefahrenquellen angeraten. Auch bei einem Rechenzentrum dürfte die Eignung direkt angrenzender Maßnahmenflächen u. a. in Folge eines erhöhten Prädationsdrucks (Ansitzwarte für Raubvögel etc.) leiden. Insbesondere während der Bauzeit kann zudem von einer Vielzahl an Störungen ausgegangen werden, so dass zumindest während der Errichtung des Rechenzentrums der Ausgleichsteilplan B nicht oder zumindest nur sehr eingeschränkt als Maßnahmenfläche in Frage kommt. Zur Eignung ist nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Darmstadt) eine ergänzende Begründung für die Eignung der Fläche erforderlich oder die Fläche ist zu verlegen.

Angesichts dessen sind die vorgesehenen, weiteren, externen Ausgleichsmaßen (im Wetteraukreis gelegen) bevorzugt im Geltungsbereich des B-Plans in Bezug auf ihre Lage, Dimension und die artspezifischen Anforderungen zu planen, um eine vorlaufende Funktionsherstellung vor Baubeginn zu gewährleisten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine abschließende Stellungnahme zu den geplanten Maßnahmen erfolgen.

## **Denkmalpflege**

Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass nach bisherigen Erkenntnissen mit archäologischen Zeugnissen im größerem Ausmaß zu rechnen ist. Diese sind Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG und Ihre durch die geplanten Erdarbeiten einhergehende Zerstörung kann gem. § 9 (1) HDSchG nur unter Auflagen zugestimmt werden. Die hierzu notwendigen Schritte sind bereits auf Seite 31 der Begründung zur Bauleitplanung beschrieben.

## **Brandschutz**

Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kilianstädten II" der Kommune Schöneck, Ortsteil Kilianstädten bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden.

### Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten.

Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

### Hubrettungsfahrzeug

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung der Gemeinde Schöneck und der Gemeinde Nidderau vom 08.12.2021 steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Stand: Februar 2008) zu gewährleisten.

Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kilianstädten II" der Kommune Schöneck, Ortsteil Kilianstädten wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

*Gewerbegebiet Geschossflächenzahl II,  
mehr als 1 Vollgeschoss,  
Gefahr der Brandausbreitung => mittel*

***Löschwasserbedarf: 192 m<sup>3</sup>/Stunde  
für die Dauer von mind. 2 Stunden***

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Überflurhydranten zu entnehmen sein. Die Überflurhydranten dürfen, einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 100 m besitzen.

### Löschwasserzisterne

Die im Planteil dargestellte Löschwasserzisterne ist gemäß DIN 14230 zu errichten.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen. Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden. An den Sauganschlüssen ist eine Feuerwehr-Bewegungsfläche von min. 7m x 12m gemäß Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Ebenso ist für die Nachspeisung der Löschwasserzisterne eine Löschwassereinspeisung herzustellen. Die Sauganschlüsse und die Löschwassereinspeisungen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr, Sachgebiet Vorbeugender Brand- und Immissionsschutz Barbarossastraße 16-24 63571 Gelnhausen abzustimmen.

### Druckerhöhung Löschwasser

Die Druckerhöhungsanlage ist so auszubilden, dass diese ersatzstromversorgt ist. Alternativ ist eine Einspeisevorrichtung für Ersatzstrom herzustellen. Für die Aufstellfläche eines Generators ist eine separate Feuerwehr-Bewegungsfläche von min 7m x 12 m gemäß Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen

### Hinweis:

Gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen (*siehe auch das Verwaltungsgerichtsurteil vom 07.08.2019 mit dem Dokumentationszeichen 4 A 410/19 zur Vorinstanz AZ. 6 K 821/16.WI dazu*).

### Löschwasserrückhaltung

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Trinkwasserschutzgebiet sind Maßnahmen zur Rückhaltung kontaminierten Löschwassers auf der Grundlage des Allgemeinen Besorgnisgrundsatzes nach § 62 Abs. 1 WHG entsprechend der Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRüRL) bzw. der Handlungsempfehlung zum Vollzug des Gebots zur Rückhaltung verunreinigter Löschmittel im Brandfall, zu berücksichtigen.

## **Klimaschutz und Klimaanpassung**

In den vorliegenden Unterlagen werden zu Klimaschutz und Klimaanpassung in Kapitel 4 keine neuen Erkenntnisse vorgetragen. Wir begrüßen die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen klimarelevanten Festsetzungen und Empfehlungen.

Wir empfehlen die Maßnahmen auszuweiten. Dies betrifft z.B. die Festsetzung der Fassadenbegrünung von lediglich mindestens 20%.

## **Immissionsschutz, Bauaufsicht und Abfallwirtschaft**

Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übermittlung des Abwägungsergebnisses sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans um Bereitstellung einer Ausfertigung mit allen unterschriebenen Verfahrensvermerken als PDF.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anlage (Merkblatt Befreiungen)



## Merkblatt

### Befreiung von Verboten einer Wasserschutzgebietsverordnung

#### Allgemeines

Wasserschutzgebiete dienen dem Schutz des genutzten Grundwassers. In Wasserschutzgebietsverordnungen werden, aufgeschlüsselt in die Schutzzonen, verschiedenartige Verbotstatbestände aufgeführt. Sofern eine von Verbotstatbeständen betroffene Nutzung umgesetzt werden soll, ist hierfür eine Befreiung zu beantragen (§ 52 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

#### Art und Umfang der Antragsunterlagen:

Zur Durchführung des Befreiungsverfahrens sind die nachfolgend aufgeführten Antragsunterlagen in digitaler Form 2 Monate vor Baubeginn einzureichen ([wasserbehoerde@mkk.de](mailto:wasserbehoerde@mkk.de)). Die Antragsunterlagen sind durch ein Fachbüro zu erstellen und umfassen die folgenden Angaben:

1. Antragsschreiben mit Angaben über
  - Name und Adresse des Antragstellers  
(bei Ingenieurbüros ggfls. im Namen und Auftrag von ...)
  - geplante Maßnahme
  - Ortsbezeichnung (Ort, Gemarkung, Flur, Flurstück) der Maßnahme
  - Benennung der betroffenen Verbotstatbestände
2. Erläuterungsbericht mit Angaben über
  - Bedarf und Alternativen der Maßnahme bzw. Darstellung, warum die Maßnahme innerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen muss
  - voraussichtlichen Beginn und Dauer
  - dauerhafte oder zeitlich begrenzte Sicherungsmaßnahmen, welche zum Ausschluss von Gefahren für die Gewinnungsanlage / das Grundwasser vorgesehen sind
  - Boden- und Grundwasserverhältnisse (für Bohrungen im Zuge einer Baugrunderkundung kann ggfls. eine Befreiung zu beantragen sein)

- Anfall und Verbleib von Schmutz- und Niederschlagswasser
- Einsatz wassergefährdender Stoffe
- Lage in wasser- und naturschutzrechtlichen Schutzgebieten

### 3. Pläne

- Lageplan mit Eintragung der Maßnahme
- ggfls. Schnitte

### 4. Angaben zum Naturschutz

Sofern es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handeln sollte (im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB), sind die folgenden Unterlagen erforderlich:

- Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft insbesondere unter der Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Schutzgebiete, gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz) und Arten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).
  - Für die Betrachtung von Biotop- und Artenschutz kann die Checkliste Artenschutz des HMUKLVs von März 2022 verwendet werden.
  - Sollte sich in Nähe des Vorhabens ein NATURA 2000-Gebiet befinden bzw. ein Natura 2000-Gebiet durch das Vorhaben direkt oder indirekt betroffen sein, ist zunächst eine NATURA 2000-Vorprüfung als Teil der Antragsunterlagen erforderlich, welche nachvollziehbar dokumentiert, welche Auswirkungen das Vorhaben auf das FFH- bzw. Vogelschutzgebiet hat.
- Kostenaufstellung der realen Kosten
- Bei einem kompensationspflichtigen Vorhaben eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach der hessischen Kompensationsverordnung (KV) von 2018 unter Beachtung der Anlage 4 auf Seite 674 der hess. KV
  - Bestandsplan/ Freiflächenplan (Maßstab 1:100 oder 1:200, Zustand des Grundstücks)
  - Ausgleichsplan (Maßstab 1:100 oder 1:200, geplanter Zustand des Grundstücks nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit Flächengestaltung, Art und Umfang der Bepflanzung und ggf. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich auf einem anderen Grundstück)
  - Eingriffs- & Ausgleichsberechnung (Flächenbilanz, entspricht der Gegenüberstellung des vorherigen Zustands mit dem geplanten Endzustand)
- Bei Fragen zu den Antragsunterlagen können Sie die Untere Naturschutzbehörde über [naturschutzbehoerde@mkk.de](mailto:naturschutzbehoerde@mkk.de) kontaktieren.

**Adressierung:**

Main-Kinzig-Kreis  
Abteilung Wasser- und Bodenschutz  
Barbarossastraße 24  
63571 Gelnhausen

**Kontakt:**

Frau Ilka Müller  
Tel. 06051/85-15672  
[Ilka.Mueller@mkk.de](mailto:Ilka.Mueller@mkk.de)

**Hinweise:**

- Die Befreiung ersetzt nicht Zulassungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind (z.B. Baugenehmigungen). Privatrechtliche Verhältnisse bleiben davon ebenfalls unberührt. Lediglich die ggfls. erforderlichen naturschutzrechtlichen Zulassungen sind mit enthalten.
- Eine kostenpflichtige Beteiligung des Hess. Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann erforderlich sein.

## Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: [info@plan-bonewitz.de](mailto:info@plan-bonewitz.de)

Planungsgruppe Bonewitz  
Brunostraße 7  
63654 Büdingen

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: s.o.  
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in  
Aktenzeichen:  
Telefon:  
E-Mail:  
Sprechzeiten:

Gebäude/Zimmer:

Ihre Nachricht  
vom 19.03.2026

Es schreibt Ihnen

Datum  
07.04.2026

### Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck, OT Kilianstädten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ Erneute Auslegung und Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Bonewitz,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht vereinbar (vgl. § 3 Ziffer 1n WSG-VO). Hier ist ein Befreiungsverfahren nach § 52 Abs. 1 WHG erforderlich.

#### Denkmalschutz

Eine zukünftige Bebauung des Plangebietes und einer damit einhergehenden Zerstörung der Bodendenkmäler kann deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) HDSchG nur unter Auflagen zugestimmt werden: Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Plangebiet durch archäologische Ausgrabungen großflächig zu untersuchen.

- Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

## **Wasser- und Bodenschutz**

### Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Waldbrunnen / Hellerborn (WSG ID435-107) Die Verbote der geltenden Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

### Entwässerung

Da die Entwässerung zur Kläranlage in Rendel erfolgt und für diese die Obere Wasserbehörde zuständig ist, nimmt auch diese Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu Fragen der Abwasserentsorgung Stellung.

### Bauliche Anlagen:

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht vereinbar (vgl. § 3 Ziffer 1n WSG-VO). Hier ist ein Befreiungsverfahren nach § 52 Abs. 1 WHG erforderlich.

### Grundwasser

Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen. (Näheres unter [www.mkk.de](http://www.mkk.de))

### Erdwärme

Die Planfläche liegt in einem „wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebiet“, sodass wir eine Erlaubnis nicht in Aussicht stellen können.

### Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten. Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m<sup>3</sup> und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

### Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz
- Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“

## Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir die Verringerung des Planungsgebiets von 12,7 ha auf 10,5 ha, dass sich zu Gunsten der Landwirtschaft leicht positiv darstellt. Das o.g. Plangebiet befindet sich jedoch weiterhin teilweise im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Der größere Teilbereich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, wenn gleich auch dieser Bereich derzeit als ertragreiches Ackerland genutzt wird. Eine nicht unbeachtliche Funktion des Plangebietes bildet die Einkommensfähigkeit des Bodens für landwirtschaftliche Unternehmen, die mit ihrer Wirtschaftsleistung um den Produktionsstandort Fläche mit teilweise überregionalen Unternehmen, wie dem eines geplanten Rechenzentrums, konkurrieren müssen.

Die Beanspruchung des ackerbaulich geprägten Standortes wird daher weiterhin kritisch gesehen.

In den Ausgleichsflächen der Teilpläne B, C, D, E und F ist eine besonders hamstergerechte landwirtschaftliche Nutzung vorgeschrieben. Wir weisen darauf hin, dass diese Nutzungsanpassung auf ackerbaulichen Flächen für die Bewirtschafter weitere Einschränkungen und Ertragseinbuße bedeuten können. Die Umsetzung der angedachten Maßnahmen sind daher für die Bewirtschafter auf Grundlage eines Ertragsausfalles zu bewerten und zu entschädigen. Die Maßnahmen sind frühzeitig mit den betroffenen Bewirtschaftern zu besprechen und abzustimmen. Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Es bestehen keine Bedenken, die bisher offenen, artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem gemeinsamen Termin mit der Gemeinde Schöneck, den beauftragten Planungsbüros Bonewitz und Raskin sowie UNB MKK erörtert und nun abschließend behandelt.

### Wir bitten jedoch um Berücksichtigung folgender Hinweise:

Sowohl die Lage des Regenrückhaltebeckens sowie der Planstraße A und B wurden in den Anhörungsverfahren seit der ersten Anhörung nach § 4 Absatz 1 BauGB geändert. Weiterhin ist die Stellungnahme der Wasser-, und Bodenbehörde MKK vom 14.11.2025 zu berücksichtigen. Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht vereinbar (vgl. § 3 Ziffer 1n WSG-VO). Hier ist ein Befreiungsverfahren nach § 52 Abs. 1 WHG erforderlich.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass der jetzige Standort die „grünordnerischen Festsetzung“ nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Windecker Hohle (Teilplan A) tangiert. Hier wurden die entsprechenden Gehölz-, und Strauchpflanzungen bereits vorgenommen.

Des Weiteren grenzt die Planstraße B weiterhin an die festgesetzte Ausgleichsfläche „Streuobstwiese Neuanlage“ in der Gemarkung Kilianstädten, Flur 21, Flurstück 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Atmusberg II“ an. Bitte bei der weiteren Planung des möglichen Regenrückhaltebeckens sowie der Planstraßen A und B die genannten Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigen, um Folgeschäden durch die Realisierung zu verhindern. Wir empfehlen zu prüfen, ob der jetzige Feldweg (zukünftig Planstraße B) weiterhin erhalten bleiben kann.

## **Immissionsschutz, Brandschutz, Bauaufsicht und Abfallwirtschaft**

Es werden keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

## **Denkmalschutz**

Derzeit liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises der Untersuchungsbericht der geophysikalischen Prospektion vor. Dieser verweist unmittelbar auf schützenswerte Bodendenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG im Plangebiet.

Eine zukünftige Bebauung des Plangebietes und einer damit einhergehenden Zerstörung der Bodendenkmäler kann deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) HDSchG nur unter Auflagen zugestimmt werden: Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Plangebiet durch archäologische Ausgrabungen großflächig zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang müssen wir leider feststellen, dass im Planteil ausführlich die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden, wohingegen im Textteil diese nur verkürzt benannt wurden. Insbesondere der Begriff der Voruntersuchung im Textteil ist irreführend. Sinnvoll und notwendig ist eine großflächige und abschließende archäologische Untersuchung. Diese vermeidet spätere Verzögerungen beim eigentlichen Bau, falls während der eigentlichen Bauarbeiten archäologische Befunde und Funde zu Tage treten sollten.

Zu gegebener Zeit wird um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans um Übermittlung einer Ausfertigung mit den entsprechenden Verfahrensvermerken und Unterschriften zur Übernahme in unser GIS.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für  
ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

An die Gemeinde Schöneck  
Email: info@schoeneck.de

sowie an das Planungsbüro Egel

Email: planungsgruppe-egel@t-online.de

Absender dieses Schreibens:

BUND Landesverband Hessen e.V.

Stammheimer Str. 8 b  
63674 Altenstadt

Ihre Zeichen  
15004-00

Ihre Nachricht vom  
20.10.2022

Unsere Zeichen  
Schöneck Nord II

Datum  
17.11.2022

## Gemeinde Schöneck – Ortsteil Kilianstädten

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauBG

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Rück, sehr geehrter Herr Egel,

im Namen und Auftrag der oben genannten anerkannten Verbände BUND und HGON übermitteln wir Ihnen unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3 (1) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB § 4 (1).

BUND und HGON lehnen den Entwurf des Bebauungsplans ab. Im Folgenden erläutern und begründen wir dies bezogen auf jeweilige Sachkomplexe.

#### 1. Veranlassung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist „weitgehend“ aber nicht vollständig im RegFNP2010 erhalten. Es soll eine Änderung und Erweiterung des RegFNP erfolgen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, es hat hierzu auch noch keine Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden. Wir kritisieren, dass nicht zuerst festgestellt wird, ob diese Erweiterung des Plangebiets im RegFNP umsetzbar ist. Zuallererst wäre es geboten, festzustellen, ob diese Erweiterung gerade auch im Sinne des Gebotes des Bodenschutzgesetzes, die zu sparsamen Umgang mit dem Boden zwingt, überhaupt erforderlich ist. Wir stellen dazu fest, dass diese Erweiterung nicht erforderlich ist, um das unsprünglich in der Regionalplanung festgelegte Ziel „gewerbliche Fläche“ umzusetzen. Wir widersprechen daher der Erweiterung und Änderung des Plangebietes. Damit wird in Folge auch der geplante Bebauungsplan rechtswidrig. Denn die bisher ausgewiesene Fläche bietet ausreichend Raum für Gewerbe. Es gibt keine planerische Begründung wieso durch die Erweiterung ein zuvor

abgewogene Sicherstellung des regionalen Grünzugs und eines Gebietes mit „besonderer Klimafunktion“ geändert und damit von den Grundzügen der Planung des beschlossenen RegFNP 2010 abgewichen wird. Ebenso widersprechen wir der geplanten Änderung des RegFNP2010 von 4,8 ha, die eine Änderung der bisherigen Vorranggebietes „Landwirtschaft“ mit Überlagerung des Vorbehaltsgebietes „Grundwasserschutz“ in „gewerbliche Fläche“ vorsieht. Diese Änderung des RegFNP2010 tangiert also örtlich gravierende Änderungen zur Einschränkung der Landwirtschaft, deren Flächen, wie sich gerade erweist, in besonderem Maße zur Sicherstellung einer regionalen Versorgung mit Nahrungsmitteln, gesichert werden müssen. Ebenso werden – ohne besonderen Grund – Flächen zum lokalen Klimaschutz und Grundwasserschutz weggenommen, ohne dass die Auswirkungen dieser Maßnahme geprüft wurde und ohne dass hierfür eine Kompensation erfolgt.

Des Weiteren ist festzustellen, dass der Hinweis des RP Darmstadt, (in: Auslegungsunterlagen aus der 1. Beteiligung, Datei 1.2., dort S. 37, Schreiben ohne Datum und Unterschrift) dass aufgrund der Abweichung von einem Vorranggebiet Landwirtschaft ein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden kann, nicht in der aktuellen Vorlage abgearbeitet wurde. Daher ist die Vorlage in einer wesentlichen planungsrechtlichen Grundlage unvollständig und muss überarbeitet werden.

## **2. Fragestellung Rechenzentrum**

In der Begründung zum B-Plan wird zwar an einigen Stellen von einem Rechenzentrum gesprochen, aber in keiner Weise auf den Bedarf oder die spezifischen Anforderungen eingegangen. Es wird von einem „akuten Bedarf für die IT-Branche“ gesprochen. Dieser Bedarf wird aber im B-Plan in keiner Weise näher dargelegt. Man müsste dazu beispielsweise nachweisen, dass insbesondere für den Bedarf an IT-Dienstleistung in Schöneck eine bestimmte Rechenleistung (Bytes/Sekunde) oder der Datenspeicherung in (Bytes) erforderlich ist. Dies ist nicht erfolgt. Daher ist der Bedarf des B-Plans und der Erweiterung der Fläche nicht nachgewiesen, im Widerspruch zu den Zielen des Bodenschutzes zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche.

Zum Zweiten könnte man darüber nachdenken, dass dieser „IT-Bedarf“ für „die Branche“ auch überregional erforderlich sein könnte, zumal durchaus im Rhein-Main-Gebiet zahlreiche Rechenzentren gebaut wurden und gebaut werden sollen. Frage ist aber, warum in Schöneck und warum in Kilianstädten Nord und warum in einer Größe, für die die bisherige Planausweisung nicht reicht.

In der Vorlage der Regionalversammlung IX/153.0 vom 1.6.2021 heißt es hierzu, die Gemeinde Schöneck beabsichtige die Ansiedlung „eines Rechenzentrums“. Jedoch heißt es weiter in der Begründung des erhöhten Flächenbedarfs : *„Durch die Modulbauweise der Rechenzentren wird jedoch mehr Fläche benötigt, weshalb eine Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes nach Norden und Osten vorgesehen ist.“*

Dies verwundert, weil es dafür keine weitere Begründung gibt. Gerade eine „Modulbauweise“ würde es ja ermöglichen, den Bau eines Rechenzentrums der gegebenen Fläche für Gewerbe anzupassen. Zahlreiche Rechenzentren im Rhein-Main-Gebiet werden den nutzbaren Grundstücken angepasst, auch durch eine mehrstöckige Bauweise. Darstellungen des

Interessenten in einer Bürgerversammlung sowie dessen Internetauftritt zeigt jedoch, dass dessen Bauweise eines Rechenzentrums (das nach dessen Sprechweise in mehrere (Unter-)Rechenzentren aufgeteilt gebaut wird) darin besteht, besonders flächenverbrauchend zu bauen. Die Unfähigkeit des Investors, die Fläche nicht zu schonen, kann jedoch kein planerischer Grund sein, gegen die zuvor im RegFNP beschlossenen Planungsziele, insbesondere, die die Umwelt und Natur betreffen, zu verstoßen. Die Gemeinde Schöneck hätte daher den Investor auffordern müssen, sich an die Plangegebenheiten zu halten, statt im quasi Gehorsam gegenüber dem Investor, dessen flächenfressendes Baukonzept in die Regional- und Bauleitplanung einzugeben. Somit hat die Gemeinde Schöneck schon mit Aufstellung dieses B-Plans sowie der eingeleiteten Änderung des RegFNP grundlegend gegen die Ziele und Grundsätze des RegFNP verstoßen.

In der Begründung des Formblattes des Regionalverbandes heisst es hierzu seitens der Gemeinde Schöneck: *„Nun liegt uns eine konkrete Anfrage eines deutschen Rechenzentumbetreibers vor, der entsprechend unserm Antrag eine größere Fläche benötigt.“*

Diese Begründung ist keine Begründung, denn es wird auch dort nicht näher dargelegt, wieso dieser RZ-Betreiber ausgerechnet eine größere Fläche benötigt.

Bezeichnenderweise wurde diese Frage in der Bürgerversammlung durch den früheren Verbandsdirektor des Regionalverbandes FRM und früheren Bürgermeister Schönecks, Ludger Stüve, gestellt *„wieso die Firma Hetzner nicht einfach höher statt länger bauen könne“*. Die Frage blieb ohne Antwort.

Dies bedeutet, dass es seitens des Investors und der Gemeinde Schöneck keine Begründung zur Erweiterung des Plangebietes gegenüber der bisherigen Ausweisung im RegFNP gibt. Entsprechende Verstöße gegen das Planungsrecht sowie damit verbunden gegen Umweltgesetze dürften rechtlich nicht haltbar sein.

Gerade durch die von der Firma alleinig gebaute „Modulbauweise“ wäre es möglich, deren Konzept der bereitstehenden Fläche anzupassen. Warum deren Flächenbedarf größer ist, ist nicht begründet. Zudem ist damit zu rechnen, dass die Rechenleistung der Server künftig bezogen auf deren Flächenbedarf steigt, so dass auch aus diesem Grund eine Erweiterung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Die Begründung des B-Plans ist zudem irreführend und planrechtlich unkorrekt, als in der Begründung (S. 2) davon gesprochen wird, dass neben dem Bedarf der IT-Branche auch „die Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben“ gefördert werden soll. Durch die Vereinbarung der Gemeinde Schöneck mit einem „Investor der RZ-Branche“ und entsprechenden Darlegungen im Regionalverband, ist aber eine Entwicklung für ortsansässige Betriebe von vornherein ausgeschlossen. Die Darstellung im B-Plan, dass dieser angeblich eine anbieteroffene Planung darstellt, ist falsch und kann sich als rechtswidrig erweisen. Denn schon von Beginn an ist klar, dass hier eine Planung nur und allein für ein Projekt eines Vorhabenträgers erfolgt. Dies hätte sich aber auch im B-Plan niederschlagen müssen. Entsprechend muss dann auch die Alternativenprüfung ausfallen, denn diese wäre völlig anders zu konzipieren, wenn es eine kleinteilige Vielzahl von Interessenten des örtlichen Gewerbes gibt oder nur ein sehr großes Vorhaben.

Tatsächlich liegt im B-Plan eine widersprüchliche Grundlage und Begründung vor. Denn tatsächlich erfolgt die Entwicklung des Gewerbegebiets schon seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 20.05.2021 mit dem alleinigen Zweck der Errichtung eines Rechenzentrums. Nach den Mitteilungen des Gemeindevorstands der Gemeinde Schöneck an die Gemeindevertretung in deren Sitzung vom 21.07.2022 wurde der Kaufvertrag mit der Fa. Hetzner am 22.06.2022 beurkundet, nachdem die Gemeindevertretung bereits am 16.12.2021 einen Beschluss zum Verkauf an die Fa. Hetzner über die gesamte Fläche (ohne Verkehrsfläche) gefasst hatte. Der Kaufvertrag sei aufschiebend bedingt und komme dann zustande, wenn der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ in Kraft trete. Ausgehend von einer falsch dargestellten Zielsetzung wurden konsequenterweise in der Begründung, bei den erstellten Gutachten und in den Festsetzungen die Spezifika der Anforderungen eines Rechenzentrumsbetriebs nicht berücksichtigt.

Die Textfestsetzung 1.1 im Planteil des B-Plans „Rechenzentren sind zulässig“ ist planungsrechtlich nicht begründet und auch nicht wieso nicht auch andere Nutzung zulässig sein könnten. Der Begriff des „Rechenzentrums“ ist im Regionalplan und RegFNP nicht genauer beschrieben. Zudem wird der Begriff auch durch die Gemeinde und den Investor unterschiedlich verwendet. Während teilweise der gesamte Komplex mehrerer Hallenbauten als „Rechenzentrum“ bezeichnet wird, wird der Begriff auch als Rechenzentrums – Untereinheit innerhalb einer Halle verwendet. Die Textfestsetzung hat keine planungsrechtliche eindeutige Grundlage.

### **3. Alternativenprüfung**

Im Rahmen der Vorlage IX/153.0 des Regionalverbandes stellt die Gemeinde Schöneck im „Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich“ fest, dass es keine anderen RegFNP-Flächen gäbe, auf denen das Rechenzentrum (RZ) gebaut werden könnte. Da es sich aber bei dem Rechenzentrum um ein besonderes Bauvorhaben handelt, das offensichtlich aufgrund seiner besonders großen Flächenverbrauchs nicht in bestehende RegFNP-Flächen passt, wäre es auch erforderlich gewesen, eine Prüfung vorzunehmen, ob solch ein RZ auch an einer anderen Stelle in Schöneck gebaut werden könnte. Es wäre also ein Vergleich mehrerer Planungsoptionen erforderlich gewesen, die jeweils nach den Kriterien des Umweltberichtes (UVP-Gesetz, Boden, Luft, Natur, Wasser, usw.), Stromansbindung, Verkehr) hätten verglichen werden müssen, ob z.B. nicht an einem anderen Ort innerhalb der Gemeinde Schöneck das geplante RZ möglicherweise auch gebaut werden könnte.

Nur um ein *Beispiel* zu geben (nicht dass wir diese Standorte vorschlagen würden), hätte man aber planungsrechtlich erforderlich andere Standorte wie westlich der L 3009, nördlich des ALDI-Marktes oder nördlich der B 521 südlicher Ortsausgang von Büdesheim (beide letzteren mit besserer Stromansbindung ans Umspannwerk, die am gewählte Standort nicht ausreichend gesichert ist) oder weitere Standorte in einer Alternativenprüfung vergleichend einbeziehen müssen.

Es wird nur behauptet (S.54) dass Alternativen „möglicherweise“ zu einer erhöhten Belastung des Landschaftsbildes und der Auswirkung des Verkehrs hätten führen können. Dies zeigt, dass der Planer an Alternativen gedacht hat, möglicherweise auch konkretere, diese aber nicht benennt

und nicht konkret vergleicht. Zudem werden nur zwei von vielen Wirkfaktoren benannt, so dass schon diese „mögliche Alternativenprüfung“ von vornherein unvollständig ist.

Eine umfassende Alternativenprüfung, nicht nur was die Bauweise des Rechenzentrums betrifft, sondern auch was dessen Standort betrifft, ist unterblieben. Schon damit ist die planungsrechtliche Rechtfertigung des Standortes sowie dessen Flächenausweitung nicht gegeben.

Eine Alternativenprüfung wäre zudem auch aus naturschutzrechtlicher Sichtweise erforderlich, da der Eingriff in das Populationsgebiet des Feldhamsters eine Ausnahme erfordert. Wir gehen davon aus, dass ein Verstoß gegen gesetzliche Verbote gemäß § 44 BNatschG vorliegt oder nicht auszuschließen ist und daher, wenn das Vorhaben verfolgt werden soll, eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatschG erforderlich wäre. Eine solche Ausnahme ist jedoch nur zulässig, wenn „zumutbare“ Alternativen nicht gegeben sind.

Der Mangel der fehlenden Alternativenprüfung führt auch auf einen grundlegenden Mangel der aktuellen Regionalplanung. Es gibt keine Planung für mögliche Standorte von Rechenzentren. Dies verwundert, als doch der damalige Verbandsvorsitzende des Regionalverbandes, Horn auf einer Veranstaltung zwar von der „Goldgräberstimmung“ des Baus der Rechenzentren sprach, sich aber gegen eine Regionalplanung für Rechenzentren aussprach. Diese könnte ja Konflikte vermeiden, Schwerpunkträume definieren, wo der Eingriff in die Natur minimiert wäre, gute technische Anschlussbedingungen an Strom und (Ab-) Wärmeleitungen bestehen. Eine solche Planung liegt aber nicht vor und wird aktuell nicht beabsichtigt, entgegen den Planungsaufgaben des Regionalverbandes FRM. Im konkreten Fall kann daher kein Verweis auf andere mögliche Standorte von RZ erfolgen, sondern hätte eine Alternativenprüfung nun im Einzelfall erfolgen müssen.

Der Hinweis, dass aufgrund der Lage einer Glasfaser-Backbone-Leitung an der Hohen Strasse das RZ an dieser Stelle gebaut werden müsse, geht fehl, da der erforderliche Anschluss an diese Leitung auch ohne weiteres an jede andere Stelle in Schöneck verlegt werden kann.

Die Stromversorgung am vorgesehenen Standort ist nicht gesichert, so dass ein Standort in der Nähe des Umspannwerks zwischen Büdesheim und Karben eher in Frage kommen würde, zumal ohnehin gesagt wird, dass eine weitere Stromversorgung neben dem noch nicht gesicherten Anschluss an das Umspannwerk Windecken erforderlich wäre.

Jedenfalls ist eine Alternativenprüfung, die mehrere Standorte hinsichtlich mehrerer Kriterien vergleicht, dabei auch andere Rechenzentrumsbauweisen anderer Anbieter einbezieht, nicht durchgeführt worden. Es scheint, dass die (vertragliche) Festlegung der Gemeinde Schöneck auf diesen einen RZ Betreiber, der nur so baut, dass sein Konzept den gewählten Standort erfordert sowie dessen flächenverbrauchende Erweiterung die Planung des B-Plans bestimmt. Damit ist diese Bebauung aber nicht zwingend um „die Bedürfnisse der IT-Branche“ zu befriedigen. Es könnten auch andere Betreiber die gleiche Dienstleistung mit geringerer Umweltauswirkung liefern. Die Bindung an einen Investor der versucht seine Planvorstellungen – auch entgegen den Festlegungen des RegFNP umzusetzen, verkehrt die kommunale Planungshoheit ins Gegenteil. Umgekehrt sollte es die Kommune sein, die den öffentlich rechtlichen Rahmen vorgibt. Wenn ein

vorhabensbezogener B-Plan erstellt wird, müssen alle Auswirkungen und der Umfang des Projektes zuvor bekannt sein und beschrieben werden. Dies ist hier nicht der Fall. Bei einem angebotsbezogene B-Plan würde man ein offenes Verfahren gestalten, dass offen ist für jegliches Gewerbe. Das ist hier auch nicht der Fall. Ein B-Plan der aber nur scheinbar offen ist für „Gewerbe“ und „Rechenzentrumsbetreiber“ aber in Wirklichkeit schon durch die Anforderungen des vertraglich in den Schuhen stehenden Investors ist, kann nicht den Anforderungen des BauGB genügen. Insbesondere nicht, wenn die Vorstellungen des Investors Zielen der Regionalplanung entgegenstehen und gegen diese verstoßen wollen. Die Kommune macht sich dabei auf nur zum Umsetzer der Vorstellungen ohne selbst die abgestimmten Ziele der Regionalplanung zu verteidigen. Daher ist die Vorlage des B-Plans schon hinsichtlich der Begründung rechtlich hinfällig.

Wir fordern daher eine Prüfung und Vergleich von Alternativen a) mit einer mehrgeschossigen Bauweise auf dem im RegFNP ausgewiesenen Gebiet b) eine der Firma Hetzner üblichen flachen Bauweise auf diesem Gebiet c) der Prüfung mind. drei weiterer Alternativen mit anderen Bauweisen des RZ an anderer Stelle in Schöneck, d) der Prüfung einer Alternative auf dem Gebiet des benachbarten Baukontors, gfls. auch in einer Überdachung von Parkplätzen.

#### **4. Klimaschutz, Immissionsschutz**

Das BauGB sowie Einzelgesetze fordern Maßnahmen für Klimaschutz global und lokal und zur Klimaanpassung. Der Plan greift in ein Vorbehaltsgebiet lokaler Klimafunktionen ein. Im Kapitel 4 der Begründung wird diese Eigenschaft des Gebietes nicht untersucht und bewertet. Ein klarer Abwägungsfehler.

Im Plangebiet soll Fotovoltaik „in Hinblick auf den notwendigen Energiebedarf“ festgesetzt werden. Es fehlt aber eine Abschätzung, wie hoch der Energie /Strom-Bedarf sein wird und welchen (wohl eher geringen) Anteil die PV hierzu leisten kann. Irreführend ist, dabei, dass die Dachneigung variabel festgelegt werden soll, entgegen der Tatsache, dass bei einer Dachneigung nach Süden der höchste Stromertrag folgt.

Ansonsten enthält dieses Kapitel nur allgemeine Aussagen über Klimaschutz und Klimaanpassung, die sich aber nicht konkretisierend auf das Baugebiet oder das Bauvorhaben beziehen.

Es ist daher erforderlich, eine Klimafunktionsuntersuchung für das Baugebiet und umliegende Gebiete durchzuführen.

Es ist erforderlich, eine Untersuchung und Bewertung der Freisetzung von Abwärme in die Luft ausgehend vom Rechenzentrum durchzuführen, wie dies bei RZ ansonsten üblich ist. (in einem B-Plan in Frankfurt Sossenheim wurde die Freisetzung von Wärme im B-Plan geregelt und im Immissionsschutzverfahren geprüft)

Es ist erforderlich, eine Untersuchung und Bewertung der Freisetzung der Abgase der erforderlichen Notstromdieselanlagen (NDMA) für das Rechenzentrum durchzuführen. Insbesondere ist eine Betrachtung der Deposition der Abgase (Stickstoff, Schwefel, Staub) in umliegende Gebiete und die Auswirkung auf die dortige Fauna und Flora und der Landwirtschaft durchzuführen. Bekanntlich stellen die Notstromdiesel aufgrund sehr hoher spezifischer

Emissionen auch wenn sie nur im Testbetrieb laufen, einen erheblichen Schadstoffeintrag in die Umwelt und Umgebung dar.

#### **5. FFH -Verträglichkeit in Bezug auf das Waldgebiet Kilianstädten/Büdesheim (FFH 5719-302 )**

Die FFH-Vorprüfung geht zwar auf mögliche Auswirkungen des Rechenzentrums im Betrieb ein. Hierbei wird der Faktor Lärm nur cursorisch und nicht quantifiziert behandelt. Die für Rechenzentren offenkundigen Auswirkungen Abwärme und Abgase von Notstromaggregaten werden jedoch in keiner Weise behandelt. Die FFH-Vorprüfung ist daher unvollständig und muss neu erstellt werden auf Basis konkreter Angaben des RZ-Betreibers. Wenn schon ein B-Plan für ein bestimmtes Projekt erstellt werden soll, dann müssen auch dessen konkrete und aus anderen Objekten des Investors übertragbare Auswirkungen betrachtet werden. In Folge der erneuten FFH-Vorprüfung ist der B-Plan insgesamt sodann neu auszulegen.

#### **6. Bodenschutz**

Wie auch in der Begründung erwähnt, liegen im Plangebiet sehr hochwertige Böden (Ertragspotential 4-5 , hoch bis sehr hoch) mit Ackerzahlen von 65 bis 80 vor. „Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Größe der versiegelbaren Fläche auf sehr guten Ackerböden erheblich sein“, stellt die Begründung des B-Plans selbst dar. Es wird jedoch keine Folgerung und keine Abwägung getroffen. Gerade in dem Bereich, der aufgrund alleinig des Interesses des Investors erweitert werden soll, der eine flächenfressende Bauweise seiner RZ aufweist, wird im östlichen Teil besonders guter Boden versiegelt und damit in allen seinen Funktionen vernichtet werden. Dies ist nicht hinnehmbar! Aufgrund der fehlenden Bewertung und Abwägung dieser Bodenvernichtung ist gemäß Bodenschutzgesetz die Planung nicht begründet und nicht akzeptabel. Sie widerspricht dem Gebot, mit Boden sparsam umzugehen und insbesondere besonders gute Böden nicht zu überbauen. Wiederum verweist dies auf die nicht erfolgte Alternativenprüfung und die damit verbundene Suche nach weniger wertvollen Böden.

Gemäß dem Fachbeitrag Boden verbleiben nach Abzug eines minimalen Ausgleichs 119 Bodenwertpunkte, die durch 238.000 Biotopwertpunkte ausgeglichen werden sollen. Die Frage, ob und wo diese Biotopwertpunkte tatsächlich verlässlich und dauerhaft gesichert werden, soll hier außen vor bleiben. Wir widersprechen aber der fachlich unzulässigen Umrechnung von Bodenwertpunkten in Biotopwertpunkte, das damit die besonderen Eigenschaften von wertvollen Böden (Grundwasserbildung und -haltung, CO<sub>2</sub>-Bindung und Klimaschutz, Milliarden von Kleislebewesen, Humusbildung, usw.) in keiner Weise einfach umgerechnet werden können. Mit der geplanten Umrechnung für die es auch noch keine fachliche oder gesetzliche Grundlage gibt, kann kein Ausgleich für den Schaden im Bereich Bodenschutz geleistet werden. Er kann auch nicht nach Umrechnung in Biotopwertpunkte in Geld erfolgen. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden ist daher nicht gegeben. Der B-Plan hat keine Grundlage in Hinblick auf den Bodenschutz und ist daher gesetzeswidrig.

#### **7. Naturschutz**

Wir erneuern und bekräftigen die Stellungnahme und Hinweise im Schreiben der HGON vom 31.5.2021 (siehe Anlage 1.2 der ausgelegten Unterlagen, dort ab Seite 29. Jeglicher Verlust von

Ackerflächen in Populationsräumen des Feldhamsters führt bei derzeit schon schlechtem Erhaltungszustand zu einer Verschlechterung und steht damit den Anforderung des FFH-Ziels, den Erhaltungszustand zu verbessern, entgegen und ist daher nicht zulässig.

Hinsichtlich des Feldhamstervorkommens geht die Begründung des B-Plans von einer Betroffenheit der im Bereich des B-Plans und dessen Umgebung liegenden bedeutsamen Feldhamsterpopulation aus. In der Sache, dass bei Bau und Betrieb des geplanten Rechenzentrums Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatschG erfüllt sind, besteht kein Dissens: Die Frage ist hingegen, ob diese nicht durch eine andere Planung von vornherein vermieden oder minimiert werden könnten. Der Fachbeitrag Feldhamster (Dr. Raskin) setzt sogleich an § 44 BNatschG und § 15(1) BNatschG an, wonach eine CEF-Maßnahme nach § 44 (5) Ziffer 2 beabsichtigt ist. Hierbei wurde jedoch die zuvor gemäß § 15 (1) zu lösende Frage, ob es zumutbare Alternativen gibt, im Rahmen dieser Überlegung völlig außen vorgelassen. Bevor also die Frage der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme beurteilt werden muss, sind zumutbare Alternativen zu prüfen: *„Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“* (§ 15(1) BNatschG). Dies ist nicht erfolgt, woraus folgt, dass die Festsetzung von CEF-Maßnahmen nicht gerechtfertigt ist und damit der feststellte Verbotstatbestand nach § 44 BNatschG zu Unwirksamkeit und Rechtswidrigkeit des B-Planes führt.

Von den strengen Verboten des § 44 BNatschG sind nach § 45 (7) BNatschG auch Ausnahmen möglich. Diese setzen jedoch voraus, dass das jeweilige Vorhaben hohen Anforderungen hinsichtlich seiner Notwendigkeit erfüllt, z.B. aus öffentlichem Interesse, der nationalen Sicherheit, der Versorgungssicherheit und *„anderen aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.“* § 45(7) Nr. 5 BNatschG. Dieser Nachweis ist jedoch weder von Investor, der Gemeinde noch vom Fachplaner geführt worden. Und auch hier gilt: *„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.“* Beides ist nicht nachgewiesen, weder dass es keine zumutbaren Alternativen gibt, noch dass sich durch die Maßnahme der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

Der Feldhamster ist weltweit vom Aussterben bedroht und als FFH Anhang IV Art, hat Deutschland eine besondere Verantwortung für den Schutz des Feldhamsters und fällt unter die Verbote des § 44 BNatschG. Die letzten 10 hessischen Populationen befinden sich 2022 allesamt erneut in einem schlechten Erhaltungszustand, was auch die beiden noch besetzten Populationen im Main-Kinzig-Kreis miteinschließt. Die Ergebnisse der durch das HLNUG beauftragten Erfolgskontrolle von Schutzmaßnahmen 2022 zeigten in den betroffenen Populationsgebieten „26-Windecken-Bruchköbel“ eine Baudichte von 1,0 Bauen/Maßnahme und im Populationsgebiete „25-Bad-Vilbel-Schöneck“ eine Baudichte von 2,2 Bauen/Maßnahme. Als Guter Erhaltungszustand gilt ein Mindestbesatz von 6 Bauen/Maßnahme und eine Besetzung von mind. 70% (s. Artenhilfskonzept Feldhamster, 2017). Auch dies wird mit 46% in „25-Bad-Vilbel-Schöneck“ und 30% in „26-Windecken-Bruchköbel“ nicht erreicht. Beide Populationen befanden sich nach diesen Kriterien

zuletzt 2017 in einem guten Erhaltungszustand. Betrachtet man die Daten aus den Sommerkartierungen, wird auch hier eine Baudichte von 0,52 Bauen/ha erreicht, was weit von den mind. 2 Bauen/ha für einen guten Erhaltungszustand entfernt ist. Somit ist eindeutig belegt, dass die Feldhamsterpopulation im MKK seit Jahren in einem schlechten Erhaltungszustand ist und sich nicht erholt bzw. immer weiter verschlechtert. Somit ist jeder Eingriff in die Population als eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einzustufen, da die bereits angeschlagene Population weiter beeinträchtigt wird. Besonders fatal ist der Verlust von Lebensraum durch Bebauung, da dies nicht rückgängig gemacht werden kann. Gleichzeitig geht hier nicht nur die tatsächlich bebaute Fläche für den Feldhamster verloren, sondern auch der Bereich in einem gewissen Radius um den Eingriff. Da der Feldhamster ein scheues Tier ist, wandert dieser bei zu großer Störung ab. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass hier nicht nur die 12,7 ha als Lebensraum für den Feldhamster verloren gehen, sondern bis zu 500 m Radius um die Baufläche herum, da diese durch erhöhte Licht- und Lärmquellen sowie durch ansteigenden Verkehr gestört werden. Des Weiteren liegt das geplante Bauvorhaben im östlichen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters im MKK, in dem während der letzten Jahre immer weniger Nachweise des Feldhamsters erbracht werden konnten. Durch den Verlust des Lebensraumes, würde die Verbreitung im östlichen MKK weiter geschwächt werden und trotz intensiver Schutzbemühungen zur Auslöschung des Feldhamsters in der Population „26-Windecken- Bruchköbel“ bedeuten können.



**Abbildung 1: Übersichtskarte der Baufläche sowie von Feldhamsternachweisen in und um die Fläche von 2012 bis 2022**

Ebenso ist der Schutz für die **Feldlerche** nicht gegeben. Es ist nicht beweisend dargelegt, dass die CEF-Maßnahme für den Feldhamster auch gleichermaßen für die Feldlerche wirksam und funktionell ist. Eher ist davon auszugehen, dass dies nicht der Fall ist. Zudem haben sich CEF-Maßnahmen für die Feldlerche bei anderen B-Plänen (Logistikzentrum Hammersbach) als nicht dauerhaft tragfähig erwiesen. In der Begründung und Umweltbericht ist nur die Rede von einer „Neuschaffung von 2 Bruthabitaten“ für die Feldlerche, ohne dass diese Maßnahme weiter konkretisiert wird. Sie ist daher unsererseits nicht prüfbar.

Zum ebenso geschützten **Rebhuhn** fehlen Untersuchungen und Bewertungen.

Der Artenschutzfachbeitrag der Firma BLU stammt aus dem Jahr 2015 und bezieht sich explizit auf das noch nicht erweiterte Baugebiet anhand eines Plans einer möglichen eher kleinteiligen Bebauung durch Gewerbe aus dem Jahr 2009. Es wäre daher ohnehin eine neue aktuellere Untersuchung erforderlich, die sich auf das gesamte Gebiet der aktuellen Planung bezieht. Der Artenschutzbeitrag ist daher für die aktuelle Vorlage nicht brauchbar. Damit liegt kein Artenschutzbeitrag bezogen auf den beantragten B-Plan vor.

Auch der weitere Artenschutzbeitrag von Malten vom Januar 2022 bezieht sich nur auf das frühere kleinere Baugebiet. Bei der Beschreibung der Begehungen fehlen Hinweise, welcher Bewuchs auf den Feldern vorlag. Die Fotos, die sicherlich zu Zeiten der Begehung erfolgten, zeigen gepflügte und geeegte Ackerflächen auf denen keine Feldhamsterbaue gefunden werden können. Dieser Artenschutzbeitrag ist daher auch nicht brauchbar.

Ein weiteres Gutachten wurde von Heuer-Döring vom Mai 2021, dass im März 2021 beauftragt worden war, vorgelegt und ist ebenfalls als nicht spezifisch für die aktuelle Planung anzusehen. Es erfolgte nur eine Begehung zur in Augenscheinnahme, damit das Büro das Gebiet gesehen hat. Ansonsten bezieht sich dieses Gutachten auf die gleiche kleinere, mit der Planung nicht identischen Fläche und auf die anderen Gutachten. Das Gutachten verweist immerhin darauf, dass die Fläche eine Potentialfläche für den Feldhamster ist. Formell erfüllt es aber trotz im Gutachten erwähnten Kenntnis der Neuplanung und Ausweitung der Fläche nicht die Anforderungen an ein Artenschutzgutachten für die vorliegende Planung.

Obwohl drei „Artenschutzbeiträge“ vorliegen, die wiederholt die Rechtslage zitieren aber in der Beschreibung der Untersuchungen schwere Mängel aufweisen, liegt ein eigentlicher aktueller Artenschutzbeitrag für das geplante Baugebiet nicht vor. Das im Umweltbericht bezeichnete „Untersuchungsgebiet“ entspricht nicht dem Planungsgebiet des B-Plan Entwurfes. Damit sind Umweltbericht und Begründung nicht verwendbar. Der Artenschutzbeitrag muss neu erstellt werden bezogen auf die tatsächliche Fläche des B-Plans. Es muss eine erneute öffentliche Auslage des B-Plans erfolgen. Alles andere wäre rechtswidrig.

## **8. Grundwasser**

Aufgrund der klimatisch bedingten Rückgänge der Niederschläge kann Schöneck nicht mehr mit Wasser aus dem Vogelsberg versorgt werden. Die eigentlich als Reservebrunnen deklarierten lokalen Brunnen Hellerborn und Wolfsbrunnen übernehmen daher die Wasserversorgung Kilianstädtens. Das Rechenzentrum soll im Wasserschutzgebiet des Brunnen Hellerborn gebaut

werden. Ca. 12 Hektar Boden werden versiegelt und stehen nicht mehr zur Grundwasserbildung zur Verfügung.

Die hydrogeologische Stellungnahme des Bebauungsplans vom 12.01.2022 basiert auf einem Gutachten sowie auf Entnahmedaten aus den Jahren 1963-1968. Daher ist ein aktuelles hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

Die Beschreibungen im Hydrogeologischen Gutachten (Firma GWW) und im Umweltbericht (S. 13f) sind nicht konsistent. Zum einen wird von einer „zusätzlichen Flächenversiegelung“ VON WEITEREN 47.253 m<sup>2</sup> gesprochen. Andererseits ist die Rede von „seinerzeit geplanten rd. 47.253 m<sup>2</sup> AUF insgesamt 126.517 m<sup>2</sup>. Der Widerspruch ist offensichtlich. Daher ist das Gutachten neu und klar abzufassen. Es ist eine erneute Auslegung erforderlich, da nicht klar ist, auf welche hier widersprüchlichen Werte sich der Gutachter bezogen hat.

Soweit die Einschätzung des Gutachters darin besteht, festzustellen, dass nur eine zusätzliche Versiegelung von 1,4 – 3,6% des Einzugsgebietes des Gewinnungsgebietes vorliegt, mangelt es an der Einschätzung inwieweit dies erheblich ist. Der Gutachter GWW tut dies durch die Verwendung eines Ausrufszeichens (!) ab, erhärtet dies aber nicht argumentativ. Tatsächlich gilt im Wasserrecht das Verschlechterungsgebot, so dass auch Minderungen um 1,4-3,6% als deutliche Minderung zu bewerten sind. Dass und ob ein Wasserrecht nicht genutzt wird, tut hier nichts zur Sache, da Trinkwasser auch ein Vorsorgetatbestand ist.

Daher ist das Vorhaben (wasser-)rechtswidrig, falls kein Ausgleich oder Kompensation durch Infiltration des Regenwassers aus dem Plangebiet erfolgt. Der Gutachter schreibt sodann über eine Regenrückhaltung in Zisternen, die aber mit der Vermeidung übermäßiger Einleitungen in den Vorfluter zu tun hat, als mit der möglichen Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Es wird daher gefordert, ein neues Gutachten erstellen zu lassen und hierbei eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vorzusehen. Regenrückhaltung dient dem Überschwemmungsschutz. Zisternen dienen der Nutzung des Regenwassers z.B. für Toiletten und Reinigung der Gewerbegebäude. Diese sind ohnehin gemäß Hess. Wassergesetz vorzuschreiben.

### **9. Spezifische Fragen zu einem geplanten Rechenzentrum**

Es wurde schon dargelegt, dass die Begründung und Zielsetzung der Planung eigentlich offen ist für eine allgemeine Ansiedlung von (mehreren) Gewerbebetrieben, aber über die Öffnung in den Textfestsetzungen, dass die Ansiedlung von Rechenzentren zulässig sei, der Weg freigemacht werden soll für ein großes Rechenzentrum mit dessen Betreiber schon Verträge mit Bindung an den B-Plan vereinbart wurde, obwohl die Spezifika des Vorhabens im B-Plan nicht berücksichtigt werden, verbunden mit der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Wie dargelegt, ist dies planungsrechtlich keine korrekte Vorgehensweise.

Umgekehrt hätte die Möglichkeit bestanden, seitens der Gemeinde Schöneck diese geplante Ansiedlung eines Rechenzentrums klarer und transparenter auch bezüglich des Planungsrechts anzugehen. Dann wäre es nämlich explizit gefordert gewesen, sich mit den tatsächlich bei einem RZ zu erwartenden Auswirkungen zu befassen. Als Beispiel sei angeführt, wie die Stadt Hanau dies

gemacht hat. Dort wurde neben dem Bebauungsplan auch ein städtebaulicher Vertrag erstellt. Darin wurden zum B-Plan 915.3 „Gewerbegebiet Groß-Auheim Kaserne“ konkrete Vereinbarungen zur Energieeffizienz des RZ, dessen Stromverbrauch, der Abwärmenutzung, der Nutzung von regionalem Strom aus erneuerbaren Energien getroffen. Auch die Gemeinde Schöneck hätte solche Festlegungen teils im B-Plan, teils in einem städtebaulichen Vertrag vereinbaren können. Dies ist nicht erfolgt. Wir fordern daher, falls die Planung eines RZ weiter verfolgt wird, solche Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem potentiellen Investor zu vereinbaren, mit der Öffentlichkeit zu erörtern und dann gemeinsam mit einem neuen B-Plan-Entwurf vorzulegen.

Die Gemeinde Schöneck ist dazu auch auf Grundlage des § 1 a BauGB verpflichtet, der die Gemeinde verpflichtet weitergehende Anforderungen des Umweltschutzes in der Bauleitplanung umzusetzen, wie u.a.

*(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.*

*(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. (...)*

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

Und in BauGB § 1 (7) wird gefordert:

*f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Alle diese Aspekte hat die Gemeinde Schöneck in der Bauleitplanung in Zuwiderhandlung und unzureichender Umsetzung des BauGB übergangen.

Daher fordern wir:

- Minimierung der Nutzung von Grund und Boden auf das bisher im RegFNP festlegte Maß. Keine Erweiterung des Baugebietes, da es Betreiber von RZ gibt, die durch mehrstöckige Bauweise die Nutzung des Bodens minimieren.

- Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes für das Rechenzentrum. Hierzu zählt insbesondere die Nutzung der Abwärme, so weitgehend wie möglich. Aktuell soll bis Ende des Jahres zudem auf Bundesebene das Energieeffizienzgesetz die Vorgabe machen, dass bei neuen Rechenzentren mindestens 30% ihrer Abwärme genutzt wird. Zugleich sollen sowohl auf Bundesebene als auch auf Landesebene Gesetze verabschiedet werden, die den Kommunen eine Pflicht zur Wärmeplanung vorgeben. Die Vereinbarung der Abwärmenutzung aus dem RZ könnte mit einer Planung eines Wärmenetzes für Kilianstädten verbunden werden. Diese Bereitstellung von

Abwärme aus dem RZ könnte wiederum dafür sorgen, dass die künftigen in Gebäuden eingesetzten Wärmepumpen weniger als die Hälfte Strom benötigen, um das Temperaturniveau in den Gebäuden zu erreichen. Ähnliche Projekte wurden in Bad Nauheim durchgeführt („kalte Fernwärme“) und sind mit Abwärme aus einem RZ in Frankfurt-Griesheim geplant. Ebenso gibt es Pläne zur Abwärmenutzung aus RZ in Raunheim und Hattersheim. In den Niederlanden ist die Möglichkeit zum Bau eines RZ mit einer Abwärmenutzungspflicht verbunden, so dass neue RZ nur noch mit Abwärmenutzung realisiert werden.

Insgesamt könnte diese Abwärmenutzung zu einer erheblichen Energie- und Kostensenkung bei den Energieverbrauchern beitragen. Durch günstigeren Ersatz von Heizsysteme mit Erdöl und Erdgas wäre dies eine Maßnahme, die erheblich zum Klimaschutz in Schöneck beitragen könnte. Solche Maßnahmen wären, wenn sie in der Hand der Kommunen durchgeführt würden nach der Klimaschutzförderung des Landes Hessen bis zu 100 % förderbar. Ohnehin gibt es eine Förderung für die Verlegung der Wärmeleitungen. Da eine solche Maßnahme machbar ist, besteht auch die Pflicht für die Gemeinde Schöneck, eine solche Planung gemäß § 1 a BauGB durchzuführen, oder ansonsten nachzuzweisen, dass dies nicht möglich ist. Falls der RZ-Betreiber wie es zeitweilig hieß, keine Abwärme anbieten kann, würde dieser als Investor ausscheiden müssen, aufgrund des Konfliktes mit den Zielen des BauGB. Immerhin hat dieser inzwischen verkündet, er könne Abwärme anbieten, hat aber auf Nachfrage nicht mitteilen können, in welchem Medium (Luft, Wasser) dies erfolgen kann.

Der Beschluss der Schönecker Gemeindevertretung vom 06.10.2022, „im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Rechenzentrums im Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II durch die Hetzner Online GmbH zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen die durch den Betrieb des Rechenzentrums anfallende Abwärme für die Errichtung eines Nahwärmenetzes genutzt und wirtschaftlich betrieben werden kann“ ist zu unverbindlich. Vielmehr müssen die Ergebnisse einer Prüfung zwingend in den Bebauungsplan integriert werden, da eine nachträgliche Umsetzung sich als schwierig oder unmöglich erweisen könnte, insbesondere angesichts der Tatsache, dass mit Beschluss des Bebauungsplans automatisch der Verkaufsvertrag wirksam wird und damit kaum mehr Verhandlungsmöglichkeiten mit dem Investor bestehen.

Es wäre erforderlich, nach § 1 a BauGB i.V.m. § 1 (7) f dass sichergestellt wird, dass erneuerbare Energien effizient genutzt werden. Dies kann erfolgen, indem im B-Plan sowie einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart wird, dass der Strom für das RZ nur aus erneuerbaren Energien stammt, bzw. zur Vermeidung eines weiten Transports und der Notwendigkeit neuer Stromleitungen, dass dieser aus der Region von 50-100 km um das RZ bezogen wird. Es wäre erforderlich, dass vereinbart wird, dass die Nutzung in effizienter Weise mit einem PUE-Faktor unter 1,2 erfolgt. Man könnte ähnlich wie in Hanau auch vereinbaren, dass eine Pönale seitens des Betreibers zugunsten lokaler Klimaschutzmaßnahmen gezahlt werden muss, wenn diese Anforderungen nicht eingehalten werden.

Da die Notstromdieselaggregate teils sehr hohe Schadstoffemissionen von Stickoxiden, Kohlenmonoxid, Formaldehyd und Feinstaub aufweisen, kann im Bebauungsplan eine Begrenzung der Emissionen sowohl spezifisch pro m<sup>3</sup> als auch absolut aufgenommen werden (§ 9 (23) BauG). Die Emissionen erfolgen zwar – falls kein Notstromfall über mehrere Tage auftritt – zwar nur im

Test- und Probebetrieb, können aber auch dann zeitweilig erheblich sein, da die Aggregate um den Faktor 10 - 50 fach höhere Emissionen aufweisen als schadstoffreduzierte LKW-Motoren. Dass in unmittelbarer Nähe auch solche Emissionen durch den Autokontor und den Verkehr auf der Straße auftreten kann keine Ausrede sein, im Gegenteil kommen nun die Emissionen der Notstromdiesel hinzu. Daher fordern wir, dass ein Gutachten erstellt wird zu den Schadstoffemissionen und Immissionen durch die zahlreichen Notstromdiesel. Diese Fragestellung wird im B-Plan und der Begründung völlig umgangen. Dies erfolgt mit dem „Trick“ der Argumentation, dass man nicht wisse, welches Gewerbe sich dort ansiedeln würde, obwohl es klar ist, dass es ein RZ mit Notstromdiesel werden soll. Zur Festsetzung von Schadstoffgrenzen bietet sich der §9 (23) BauGB nicht nur an, sondern es ist ein Gebot des Umweltschutzes nach § 1 BauGB, dass angesichts der Erwartung solcher Emissionen, auch solche Festsetzungen schon im B-Plan und nicht erst im Rahmen eines Verfahrens nach BImSchG erfolgen:

§9 (23) Gebiete, in denen a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,**

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung** getroffen werden müssen, (...)

Zudem ist eine Lagerung von Dieselmotorkraftstoff/Heizöl in erheblichem Umfang für die Notstromaggregate erforderlich. Der Main-Kinzig-Kreis hat in seiner Stellungnahme vom 2.6.2021 daraufhin gewiesen, dass eine solche Lagerung im Wasserschutzgebiet absolut nicht zulässig sei. Trotz dieses Hinweises ist eine Abarbeitung der Fragestellung in der Vorlage des B-Plans nicht erfolgt. Diese Frage sollte daher zuallererst geklärt werden, denn diese würde im negativen Fall kein Rechenzentrum erlauben, da diese immer Notstromaggregate erfordern. Hilfsweise müsste der Betreiber auf Brennstoffzellen mit Wasserstoff umstellen.

In Ziffer 10.1.2 wird auf eine mögliche Ausnahmegenehmigung für einen besonderen 60 m<sup>3</sup> Diesel fassenden Tank verwiesen. Ein ähnlich großes RZ in Frankfurt plant Lagertanks von 360 m<sup>3</sup> für eine Laufzeit der Reservediesel von ca. 100 h (ca. 5 Tage). Mit maximal 60 m<sup>3</sup> Diesel beträgt die Nutzungsdauer bei Notstromdiesel mit 135 MW Feuerungsleistung und 45 MW Stromleistung gerade 4-5 Stunden. Das würde bedeuten, dass bei einer Unterdimensionierung ein erhebliches Verkehrsaufkommen zur Nachlieferung von Diesel resultieren würde. Gemäß Notfallszenarien kann es aber sein, dass auch die Treibstoffversorgung (Pumpen in Tankstellen) nicht gesichert ist, so dass das RZ aufgrund der wasserrechtlichen Einschränkung keine ausreichende Notstromversorgung für seine Kunden darstellen kann und damit am Markt nicht bestehen kann. In jedem Fall ist diese Frage der Ausnahmegenehmigung und dessen Reichweite nachzuarbeiten, um nachzuweisen, dass ein Betrieb eines RZ überhaupt möglich ist.

Wir verweisen auch auf die Hinweise des Regionalverbandes FRM vom 1.6.2021 zur Lagerung von Diesel, zur Lärmemissionen und der Nutzung von Abwärme auf die in der Vorlage nicht eingegangen wird. Damit sind wichtige Planungshinweise nicht abgearbeitet worden.

Die Schallemissionsprognose befasst sich nur mit der Einwirkung von Schall aus den bestehenden Windenergieanlagen. Es wäre erforderlich, diese Schallwirkung durch die Bewertung der von den Notstromdieselaggregaten sowie den Rückkühlern der Abwärme (Luftdurchsatz) ausgehenden Schallemissionen zu ergänzen.

Die Abwärme, soweit diese nicht abgeführt und anderweitig genutzt wird, führt zu einer lokalen Erwärmung und Veränderung des lokalen Kleinklimas. Dies kann Auswirkungen auf die Natur und die Landwirtschaft haben, zumal das Gebiet Vorbehaltsgebiet für lokale Klimafunktionen hat. Dies ist gutachterlich zu bearbeiten und vorzulegen.

Der B-Plan ist daher in Hinblick auf den Lärm ausgehend von einem Rechenzentrum unzureichend und muss nachgearbeitet werden. Dies kann nicht auf spätere Immissionsschutzzulassungen verschoben werden, da auch der Lärm auf der Ebene des B-Plans insgesamt mit bestehenden und künftigen Lärmquellen behandelt, abgearbeitet und bewertet werden muss.

Die Vorlage des B-Plans ignoriert die Anforderungen und Erfordernisse des Baugesetzbuchs zum sparsamen Umgang mit dem Boden, des Klimaschutzes, der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien. In allen diesen Punkten ist der B-Plan grundlegend neu aufzusetzen und soweit Festsetzungen im B-Plan nicht direkt erfolgen können durch einen städtebaulichen Vertrag zu ergänzen.

## **10. Versorgung Wasser, Energie**

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser wird nur die Lieferung von Wasser zur Löschwasserversorgung betrachtet. Es fehlt die Untersuchung des Wasserbedarfs für allgemeines Gewerbe. Da aber ein Rechenzentrum geplant ist, ist eine Untersuchung des Wasserbedarfs insbesondere für dessen Verdampfung für die Rückkühlung der Abwärme geboten, die im Sommer nicht für Heizzwecke verwendet werden kann. Dies dürfte eine erhebliche Wassermenge sein. Es ist zu prüfen ob hierzu Regenwasser verwendet werden kann. Ein Nachweis für die sichere und umweltverträgliche Deckung des Wasserbedarfs liegt nicht vor. Möglichkeiten und Vorschriften zur Nutzung des Regenwassers zur Kühlung des RZ wurden entgegen der Vorschriften des Hess. Wassergesetzes nicht umgesetzt. Der B-Plan ist unvollständig und muss überarbeitet werden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Energie insbesondere mit einer bis zu 45 GW hohen Stromleistung liegen keine Angaben vor. Es wird davon gesprochen, dass eine Leitung zum Umspannwerk (UW) Windecken gezogen werden soll, die aber auch nicht für einen „Endausbau“ ausreichend wäre, so dass eine weitere Leitung zum UW zwischen Büdesheim und Karben gezogen werden müsse. Dieses Umspannwerk müsse zudem noch „erweitert“ werden, wozu jegliche Hinweise, ob dies durch den Betreiber des UW Karben möglich ist und genehmigt werden kann. Zu diesen Optionen fehlen jegliche Hinweise, ob dies baulich und energiewirtschaftlich hinsichtlich der Kapazitäten möglich ist. Auch ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass insgesamt auch der Strombedarf von

Schöneck, der auch für Elektromobilität und Wärmepumpen steigen dürfte, inklusive des Bedarfs des RZ gesichert ist.

Es wäre sinnvoll, diese essentiellen Fragestellungen zunächst zu klären, bevor hier Verträge mit der Kommune und durch diese eine Aufstellung eines B-Plans erfolgen, da man sich u.U. auch in Zusammenwirken mit weiteren Restriktionen, die nicht ausreichend geprüft und abgearbeitet wurden (Immissionsschutz, Naturschutz, Raumordnung und Alternativenprüfung), die weitere Bearbeitung des B-Plans sowie die politisch-fachliche Auseinandersetzung hätte sparen können, wenn zunächst die wesentlichen Grundbedingungen für die Planung gesichert worden wären. So ist festzustellen, dass eine gesicherte ausreichende Versorgung mit Wasser und Strom für das Rechenzentrum nicht vorliegt und die Anforderung des B-Plans dies nachzuweisen, da § 1 (8) Ziffer e des BauGB fordert, die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser und der Versorgungssicherheit in der Bauleitplanung zu beachten und darzulegen. Da also eine gesicherte Versorgung mit Energie und Wasser für ein Rechenzentrum nicht gegeben ist, ist dies grundlegend nachzuarbeiten, nachzuweisen und dann der B-Plan neu auszulegen.

Diese Stellungnahme wurde durch ehrenamtliche Mitarbeiter\*innen von BUND und HGON erstellt. Im Auftrag und in Abstimmung mit den unterzeichnenden Verbänden (siehe Briefkopf)



Mit freundlichen Grüßen



(BUND Landesverband Hessen e.V. – Kreisverband Wetterau)



(Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz HGON, Echzell)

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

Anerkannter Verband nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

---

**An die Gemeinde Schöneck**  
**über die**  
**Planungsgruppe Bonewitz**  
**Büdingen**  
**stadtentwicklung@schoeneck.de**  
**beteiligung@plan-bonewitz.de**

Absender dieses Schreibens:  
BUND Landesverband Hessen

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	19.3.2026	Schöneck Kilian Nord II RZ	07. 04.2026

## **Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange *sowie der Öffentlichkeit***

**gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

## **Stellungnahme des BUND Landesverbandes Hessen e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Wacker,

1. Der BUND Hessen hat sich seit vielen Jahren für die Sicherstellung der Nachhaltigkeit eingesetzt, wenn es um die Ansiedlung eines Rechenzentrums in Schöneck geht. Die nunmehr erneute Offenlage gibt uns Gelegenheit auf die kritischen Punkte einzugehen, denn mit der Vorlage ist kein nachhaltiges Rechenzentrum möglich.

### 2. Fehlerhafte Öffentliche Bekanntmachung

Vor weiteren inhaltlichen Themen weisen wir daraufhin, dass die Ankündigung der Beteiligung am Entwurf de B-Plan mehrfach fehlerhaft war. Der BUND Landesverband Hessen hat am 19.03.2026 eine email erhalten, in der von einer „erneuten Behördenbeteiligung“ die Rede ist. Im Briefkopf des Anschreibens der Planungsgruppe Bonewitz sind darüber hinaus die „Träger öffentliche Belange“ genannt. Nicht adressiert ist die allgemeine Öffentlichkeit.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist zwar in einer „öffentlichen Bekanntmachung“ verkündet. Allerdings ist diese Öffentliche Bekanntmachung nicht auf der Internetseite der Gemeinde Schöneck unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ zu finden, sondern unter dem Internetlink, den man nur mit besonderem Aufwand einer Suchmaschine finden kann und da diese Seite keinen direktem oder verlinkten Zugang hat.

<https://www.schoeneck.de/rathaus-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/2026/13-03-26-bauleitplanung-der-gemeinde-schoeneck-aufstellung-des-bebauungsplans-gewerbegebiet-kilianstaedten-nord-ii-im-ortsteil-kilianstaedten-erneute-veroeffentlichung-und-oeffentliche-auslegung-verkuertzt->

[gemaess-4a-3-i-v-mit-3-2-baugesetzbuch-baugb/oeffentliche-bekanntmachung-b-plan-4.offenlag-e-12.03.26.pdf?cid=mc5](https://www.gemaess-4a-3-i-v-mit-3-2-baugesetzbuch-baugb/oeffentliche-bekanntmachung-b-plan-4.offenlag-e-12.03.26.pdf?cid=mc5)

Der Beschluss der Gemeindevertretung auf eine erneute Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB bezieht sich explizit auf § 3 (2) BauGB, der die „Beteiligung der Öffentlichkeit“ regelt. Die dort beschriebene erforderliche Information der Öffentlichkeit über das Internet ist aber nicht erfolgt. Auf der Internetseite Amtliche Bekanntmachungen der Gemeinde Schöneck ist bis heute der aktuellste Eintrag die amtliche Bekanntmachung zur 3. Offenlage des B-Plans vom 4. 12.2025.

Man kann, wenn man weiss, was man sucht, durchaus die Unterlagen zur Offenlage finden.

Allerdings findet sich dort nur der Hinweis auf die „erneute Behördenbeteiligung“ in der großen Überschrift also ist die Öffentlichkeit nicht adressiert. Ebenso findet sich dort das „Anschreiben TÖBs“ , das den Lesern sogleich mitteilt, dass nur die TÖBs und die Nachbargemeinden adressiert sind.

Planungsgruppe Sonewitz Brunstraße 7, 53054 Büdingen

An die zu beteiligenden  
Träger öffentlicher Belange  
und Nachbargemeinden

Sie sind hier Leben & Wohnen | Bauen & Wohnen | Bauen | Öffentliche Bekanntmachungen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



> 4.3. Anschreiben TÖBs

Auch der „Teaser“ der schnell auf der Startseite erscheint, teilt mit, dass die Auslegung sich auf eine Behördenbeteiligung bezieht und nicht auf die Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Öffentlichkeit wird mitgeteilt, dass es sie nichts angeht.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei der Offenlage ein Verstoß gegen § 3(2) BauGB vorliegt, indem die Öffentlichkeit nicht ausreichend aufgerufen und informiert wurde und es keinen Internetzugang zur eigentlichen „Öffentlichen Bekanntmachung“ gab – dies ist insofern nicht öffentlich geblieben.

Wir beantragen daher eine erneute öffentliche Auslegung mit entsprechender Information und gezielter Ansprache der Öffentlichkeit und halten dies aus rechtlichen Gründen für unabdingbar.

Nun könnte man abwarten, bis eine weitere Auslegung erfolgt, wir teilen aber nun schon mit, welche inhaltlichen Themen in der jetzigen Beteiligung fehlerhaft sind.

## 2. Regelung zur Nutzung der Abwärme fehlerhaft gestrichen

In den Festsetzungen wurde die bisher vorgesehene Regelung zur Nutzung von Abwärme komplett gestrichen und zudem auch die Begründung, die Nutzung der Abwärme diene dem sparsamen Umgang mit Energie und dem Klimaschutz. Die Streichung des Passus wurde im Umweltbericht nicht begründet.

Dies würde auch schwer fallen, denn das Energieeffizienzgesetz und Klimaschutzgesetz auf Bundesebene sowie das Hessische Energiegesetz und das Hessische Klimaschutzgesetz binden auch die Kommunen, entsprechende Maßnahmen umzusetzen, konkretisiert durch die Anforderungen in § 1 a (5) BauGB:

*§ 1 a BauGB (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Nun ist der Vorlage zum B-Plan weder den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch des Entgegenwirken des Klimawandels in keiner Weise Rechnung getragen worden.

Umgekehrt stellt bekanntlich die mögliche Nutzung von Abwärme generell und hier insbesondere aus Rechenzentren ein der wesentlichen Möglichkeiten dar, um durch thermodynamische Aufwertung der Abwärme und Wärmenetze einen Beitrag zur Minderung und Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch fossile Heizungsanlagen mittels deren Ersatz durch Wärmepumpen zu leisten.

Es ist insofern erstaunlich, zumal der frühere Investor Hetzner ja nicht in der Lage war, Abwärme nutzbar abzugeben und nun der neue Investor AWS durchaus und auch aufgrund der geplanten elektrischen Leistung problemlos große Leistungen und Mengen von Abwärme abgeben könnte. Man fragt sich also, wieso gerade nun diese Vorschrift, die durch den Investor leicht erfüllt werden kann, gestrichen wird. Es sollte aufgeklärt werden, ob diese Streichung durch Einfluss des Investors erfolgte, da dies rechtswidrig wäre.

Denn gemäß dem Energieeffizienzgesetz § 11 (2) sind Rechenzentren verpflichtet

*einen Anteil an wiederverwendeter Energie nach DIN EN 50600-4-6, Ausgabe November 2020<sup>7</sup> von mindestens 10 Prozent aufweisen; Rechenzentren, die ab dem 1. Juli 2027 den Betrieb aufnehmen, müssen einen geplanten Anteil an wiederverwendeter Energie von mindestens 15 Prozent aufweisen; Rechenzentren, die ab dem 1. Juli 2028 den Betrieb aufnehmen, müssen einen geplanten Anteil an wiederverwendeter Energie von mindestens 20 Prozent aufweisen.*

Dies bedeutet, dass der Bau und Betrieb der RZ dies gegenüber dem BAFA nachweisen muss. Und im B-Plan muss die Kommune zuvor sicherstellen, dass die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden oder entgegenstehende Dinge verhindert werden, um diese Vorschrift zu erfüllen.

Der B-Plan ist daher in diesem Punkt rechtswidrig, weil er nicht dafür sorgt durch entsprechende Vorschriften (die zuvor sogar beabsichtigt waren) , die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.

Nun ist auch bekannt, dass es gewisse Einschränkungen dieser Vorschrift gibt. Diese beziehen sich darauf, dass nach Inbetriebnahme die Anforderungen nicht mehr eingehalten werden können – soweit sind wir noch lange nicht. Sodann ist die Pflicht der Abwärmenutzung aufgehoben,

....wenn eine Vereinbarung mit einer Gemeinde oder einem Betreiber eines Wärmenetzes vorliegt, dass die Anforderungen in zehn Jahren erfüllt werden. Eine solche Vereinbarung im Sinne des § 11 (3) 2. EnEfG liegt aber nicht vor,

... und wenn ein – vorhandener - Betreiber eines Wärmenetzes das Angebot der Wärmeabgabe nicht annimmt. Auch dies liegt hier nicht vor.

*§ 11 EnEfG (3) Die Anforderungen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 sind nicht anzuwenden, wenn der Betreiber des Rechenzentrums nachweist, dass eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt ist, dass*

1.

*der Anteil an wiederverwendeter Energie nach Inbetriebnahme, durch nachträgliche Ereignisse, ohne Verschulden des Betreibers des Rechenzentrums, nicht mehr den Anforderungen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 entspricht, oder*

2. *eine zwischen einer in räumlicher Nähe befindlichen Gemeinde oder dem Betreiber eines Wärmenetzes und dem Betreiber des Rechenzentrums abgeschlossene Vereinbarung zur Abwärmenutzung vorliegt, wonach die Gemeinde oder der Betreiber des Wärmenetzes ihre konkrete Absicht zum Aufbau oder zur Gestattung eines oder mehrerer Wärmenetze erklärt, womit die Anforderungen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 innerhalb von zehn Jahren erfüllt werden können; die Vereinbarung muss einen Investitionsplan sowie eine Regelung zur Tragung der Kosten der Anbindungsleitung sowie zum Preis der Abgabe der Abwärme enthalten oder*
3. *der Betreiber eines in der Umgebung befindlichen Wärmenetzes ein Angebot zur Nutzung wiederverwendeter Energie zu Gestehungskosten nicht innerhalb von sechs Monaten annimmt, obwohl der Betreiber des Rechenzentrums die **notwendige Infrastruktur zur Bereitstellung der Wärme, insbesondere in Form einer Wärmeübergabestation bereithält.***

Der letzte Satz des § 11 (3) 2. verweist darauf, dass der Betreiber des RZ die notwendige Infrastruktur zur Bereitstellung der Wärme bereithalten muss, auch um überhaupt ein Angebot an einen möglichen Abnehmer erstellen zu können. Dazu braucht es aber auch bauliche und technische Einrichtungen, z.B. für größere Wärmepumpen. Dies muss der Betreiber vorhalten und zumindest vorbereiten. Der B-Plan muss dabei sicherstellen, dass dazu auch genügend Raum und Fläche bereitgestellt wird. Im B-Plan ist jedoch keinerlei Vorkehrung hierzu durch Flächenausweisung einer Energiezentrale für Abwärme vorgesehen. Ein klarer Rechtsverstoß, denn damit verhindert der B-Plan, dass ein künftiger Betreiber die Pflichten des EnEFG zur Abwärmeabgabe einhalten kann. Die Streichung der Vorschrift zur Abwärmenutzung ist daher also mehrfach rechtswidrig.

Noch schlimmer könnte es rechtlich bewertet werden, falls der nun ausgewählte Betreiber des RZ gar nicht plant, Abwärme abzugeben mit der Behauptung, dies sei unwirtschaftlich für andere, obwohl dies gar nicht bewiesen ist. Die Kommune würde daher durch die Streichung der Pflicht zur Abwärmenutzung im B-Plan einem gezielten Verstoß des Betreibers gegen das EnEFG Vorschub leisten oder diesen durch Ausschluss von Möglichkeiten zur Abwärmeübergabe im B-Plan sogar unterstützen.

Seitens der Kommune besteht auf der anderen Seite die Pflicht zu einer Wärmeplanung. Diese liegt unseres Wissens noch nicht vor und ist auch entgegen dem Wärmeplanungsgesetz, das für Schöneck eine solche bis zum 30.6.2028 fordert, noch nicht beauftragt. Dies verwundert, dass eine Kommune einen RZ-Betreiber ansiedeln will, der zur Abgabe der Abwärme verpflichtet ist, aber selbst noch wohl noch nicht einmal einen Beschluss hat, um eine komplette Wärmeplanung in Auftrag zu geben. Wir stellen dazu fest, dass eine für Energieeinsparung und Klimaschutz sinnvolle Abwärmenutzung untersucht und öffentlich erörtert werden muss. Fraglich ist, ob ein B-Plan von einer Kommune rechtlich sicher aufgestellt werden kann, der Abwärmenutzung aus einem geplanten Rechenzentrum, das Abwärme erzeugt und abgeben muss, nicht vorsieht oder ausschließt.

Dass es auch anders gehen kann, zeigt, das Beispiel Groß-Gerau, wo die Firma VANTAGE mit dem Büro ERM eine große konzeptionelle Vorplanung einer Abwärmenutzung der Stadt vorgelegt hat. (siehe Ratsinfosystem Groß-Gerau). Es kam aus anderen Gründen der Abwägung der dortigen Verwaltung und der Stadtverordneten zu einer Entscheidung gegen das RZ. Jedoch wäre es im übertragenen Sinne möglich und erforderlich, dass eine solche Vorlage einer Abwärmenutzung parallel zum B-Plan vorgelegt wird. Dann könnte man rational entscheiden, ob und wie eine Abwärmenutzung mit Wärmenetz erfolgen kann oder nicht, oder auch nur teilweise.

Hier wird aber in der neuen B-Plan-Vorlage die Abwärmenutzung aus den Festsetzungen gestrichen, ja damit faktisch verhindert, da für notwendige Flächen und Bauten die baurechtlichen Vorgaben fehlen. Es kann auch als gezielter Verstoß gegen das EnEFG gewertet werden. Nebenbei sei bemerkt, dass die Kosten für eine solche Untersuchung im Vergleich zu den Kosten des RZ unter der Prozent, ja Promillemarke liegen dürften. Es wäre sogar denkbar, dass der Investor mit entsprechenden Fachbüros und Firmen den Aufbau und Betrieb des Nahwärmenetzes übernimmt und dies angesichts mit und ohne Kriegen um Energie bei sicherlich deutlich steigenden Preisen für fossile Energien sowohl für den Betreiber als auch die

Wärmeabnehmer wirtschaftlich sei kann. (zudem mit Betrieb der Wärmepumpen mit Strom aus naheliegenden Anlagen der Wind- und Solarenergie).

Der Gemeinde Schöneck kann politisch der Vorwurf gemacht werden, diese Thematik nicht weiter verfolgt zu haben. Frage ist dabei, ob die Gemeinde Schöneck bei der Auswahl eines neuen RZ-Betreibers auch die Anforderung erhoben hat, ob dieser seiner Pflicht zur Abwärmeabgabe nachkommen will, ob dieser auch bereit wäre eine Wärmeplanung zu erstellen oder sogar ein Wärmenetz zu betreiben oder betreiben zu lassen.

Planungsrechtlich ist die Kommune aber in der Pflicht gemäß den Umweltgesetzen und dem BauGB die Möglichkeiten zum Klimaschutz baurechtlich vorzugeben oder zumindest Maßnahmen zu ermöglichen, diese wiederum sind durch das EnEFG vorgegeben, dass der Betreiber baurechtlich die Möglichkeit erhält die Vorkehrungen zur Wärmeabgabe einrichten zu können.

Es sei angemerkt, dass eine „Basisarbeit der Projektaufstellung sowie die Koordination der Bedarfsplanung“, zu der der Gemeindevorstand im Mai 2024 mit der Gasversorgung Main-Kinzig GmbH einen Vertrag abgeschlossen hat, nicht den Anforderungen des Wärmeplanungsgesetzes entspricht.

Der BUND erwartet, dass die Zeit bis zu einer ohnehin erforderlichen erneuten Auslegung des B-Plans genutzt wird, um diesen Aspekt nachzuarbeiten und bietet wie bisher seine beratende Unterstützung zum Thema Abwärmenutzung und Wärmeplanung an. Schließlich will Schöneck bis 2040 klimaneutral sein. Wir raten daher an, so bald als möglich, eine Wärmeplanung erstellen zu lassen, bei der auch die Abwärme aus einem RZ als Option einbezogen wird.

Wir erkennen an, dass das Land Hessen die Kommunen unter 20.000 Einwohner durch Nicht-Umsetzung des Wärmeplanungsgesetzes auf Landesebene vielfach im Unklaren und ohne finanzielle Unterstützung gelassen hat. Der BUND hat dazu mehrfach beim Land Hessen die Umsetzung des WPIG angemahnt. Ab Dezember 2025 gilt nun aber auch in Hessen – alle Kommunen sind verpflichtet und erhalten finanzielle Unterstützung des Landes.

<https://www.bund-hessen.de/pm/news/waermeplanung-kritik-an-der-verzoegerung-durch-das-hessische-wirtschaftsministerium/>

### 3. Fehlerhafter offener angebotsbezogener B-Plan

Der B-Plan wird als angebotsoffener Plan vorgelegt, obwohl dies eigentlich ein vorhabensbezogener Plan ist. Dies ist ein Planungsfehler.

Es ist bekannt, dass die Gemeinde Schöneck ein Rechenzentrum ansiedeln möchte. Dazu gab es Verträge und Verhandlungen zunächst mit Hetzner, dann mit AWS. Das RZ nimmt den überwiegenden Teil der Fläche ein. Der Verweis auf andere Gewerbebetriebe hat nur symbolischen Charakter oder lässt noch den Platz frei für Imbissbuden neben dem RZ. Die Gemeinde hat mitgeteilt, dass sie im Auftrag oder für den Betreiber AWS einen Stromanschluss besorgt hat. Im B-Plan wird auf weitere städtebauliche Verträge verwiesen, die mit dem künftigen Betreiber AWS vereinbart wurden oder vereinbart werden sollen. Dies zeigt, dass klar ein vorhabensbezogener B-Plan vorliegt und die Vorlage hier erhebliche Planungsmängel aufweist. Es wäre ansonsten erforderlich eine Ausschreibung für Gewerbebetriebe allgemein durchzuführen, was nicht erfolgt und wohl auch nicht beabsichtigt ist. Es wäre erforderlich, den städtebaulichen Vertrag mit AWS gemeinsam mit einem vorhabensbezogenem B-Plan vorzulegen.

Es wäre nach § 12 BauGB auch erforderlich, einen Vorhabens- und Erschließungsplan vorzulegen, der den Spezifika des ausgewählten Hauptbetriebs, des Vorhabenträgers entspricht. Auch dies sucht man vergeblich, wir weisen daraufhin, dass weder die Wasserversorgung geklärt ist, auch für die Zuführung eines Stromkabels gibt es keine Unterlagen, sowie fehlen jegliche Angaben zu Emissionen und Immissionen der Notstromdieselanlagen und deren Auswirkungen auf Mensch und Natur ebenso wie ein

Klimagutachten. Der B-Plan dient also der Ansiedlung eines Rechenzentrum, ohne auf die baurechtlichen Besonderheiten von RZ einzugehen.

#### 4. Notstromdieselanlagen

Es ist bekannt, dass im Regelfall die Stromversorgung eines RZ durch Notstromdieselmotoranlagen NDMA abgesichert werden muss. Diese unterlaufen ein Genehmigungsverfahren nach BlmschG. Die Grundlagen müssen jedoch schon im B-Plan verankert werden. Der Umweltbericht beschreibt nicht die möglicherweise hohen Schadstoffemissionen aus den NDMA und prüft nicht, ob dies mit der umliegenden Bebauung sowie dem Naturschutz vereinbar ist. Es könnte daher sein, dass die Immissionen von Schadstoffen genau in den Bereichen erfolgen, die als Ausgleichsmaßnahme für Feldlerche und Feldhamster vorgesehen sind. Dies wäre ein planungsrechtlicher Verstoß gegen das Naturschutzrecht.

Im Rhein-Main-Gebiet sinken die Schadstoff-Emissionen insbesondere bei Stickoxiden nicht, obwohl vielfach Maßnahmen zu deren Senkung bei Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen erfolgen. (Auf die erheblichen Erkrankungen und Todesfälle durch diese Emissionen sei nur hingewiesen). Zudem werden die Grenzwerte nach EU-Recht bald deutlich gesenkt. Daher passen Emissionen aus NDMA von RZ nicht in die Zielperspektive und wirken gegen die Einhaltung der Grenzwerte. Die Genehmigungsfähigkeit einer großen Zahl von NDMA sollte auch für den B-Plan geprüft werden, denn dort müssen die Standorte der Anlagen (auch wg. Brandschutz) festgelegt werden, die Emissionen müssen im Umweltbericht abgearbeitet werden.

Es wird erwähnt, in Begründung S. 49, dass das RP DA eine Genehmigung für maximal einen 60 m<sup>3</sup> Tank mit Diesel im Wasserschutzgebiet genehmigen würde - als Ausnahme. Die „Hydrogeologische Stellungnahme“ erwähnt noch nicht einmal, dass erhebliche Mengen Diesel gelagert werden sollen. (Dem Gutachter ist wohl nicht mitgeteilt worden, welche Anlagen ein RZ umfasst, es ist insofern wertlos).

Wenn das RZ eine Leistung von 100 MW hat, braucht es dazu mindestens 30-40 NDMA und diese benötigen, wie andere RZ zeigen jeweils (!) einen Tank von 35- 40 m<sup>3</sup> Diesel für den Notstrombetrieb. Mithin hier also etwa 1000- 1600 m<sup>3</sup> Diesel. Damit zeigt, sich, dass diese Frage nicht ausreichend geprüft wurde und gemäß der Auffassung des RPDA sind daher Notstromdieselanlagen und damit auch ein RZ an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig. Zudem müsste eine Prüfung erfolgen, ob die Seveso-Störfallverordnung anzuwenden ist.

#### 5. Wasserverbrauch

Rechenzentren können eine erhebliche Menge Wasser benötigen zur Abfuhr ihrer Abwärme, insbesondere, wenn wie hier diese nicht genutzt werden soll. Es wird nur erwähnt, dass das Gebiet „erschlossen“ werden kann, nicht jedoch, wie hoch der Wasserverbrauch sein wird. Daher wäre es geboten, diesen zu ermitteln und zu prüfen, ob der deutlich erhöhte Bedarf überhaupt durch die Wasserbezugsrechte der Gemeinde gedeckt werden kann und ob die Wassergewinnungsgebiete dafür ausreichende Kapazitäten und Wasserrechte aufweisen. Auf die bekannte Problematik des Wassernotstandes im Rhein-Main-Gebiet bei zunehmendem Klimawandel sei nur hingewiesen. Der Fachbeitrag „Wasserwirtschaftliche Belange“ ist daher völlig unzureichend, weil dem Auftragnehmer wohl ein „reines Gewerbegebiet“ vorgespiegelt wurde, ohne ihm mitzuteilen, dass ein RZ ein Großverbraucher von Wasser ist.

#### 6. Brandschutz

Rechenzentren weisen im Unterschied zu den meisten sonstigen „Gewerbebetrieben“ ein deutlich höhere Brandgefahr auf. Diese ist bedingt durch den intensiven Stromverbrauch, der bei Kurzschlüssen zu erheblichen Bränden führen kann. Weitere Brandlasten und Brandquellen sind die Lithium-Batterien und die erheblichen Mengen gelagerten Dieselmotorkraftstoffs. Durch die kompakte Bauweise ist der Zugriff der Feuerwehr erschwert, die zudem wohl mit solchen „Gewerbe“ kaum Erfahrung haben dürfte. Offensichtlich ist auch der Löschwasserbedarf unterschätzt worden, da dieser nicht auf ein RZ ausgelegt wurde – alternative Löschmittel, die u.U. umweltgefährdende PFAS enthalten können, müssten auch vorgehalten

werden. Es ist für den B-Plan nachzuweisen, ob und wie die ortsansässige freiwillige Feuerwehr in der Lage wäre (evtl. mit Nachbargemeinden) einen Brandfall eines großen RZ mit erheblichen Mengen Diesel und Lithium und sonstigen brennbaren Materialien und hoher Schadstofffreisetzung aus Computerplatinen zu beherrschen.

## 7. Festsetzungen

In den Festsetzungen soll – durch Änderung zu dieser Version der Auslegung - die Pflicht zur Nutzung der Abwärme gestrichen werden. Der BUND widerspricht dieser Streichung, wie oben dargelegt.

Es sind „Rechenzentren“ zulässig. Diese Festsetzung ist aber fachlich nicht klar definiert.

Nach § 3 Ziffer 24 des Energieeffizienzgesetzes sind RZ definiert als

### *24. Rechenzentrum:*

*a) eine Struktur oder eine Gruppe von Strukturen für die zentrale Unterbringung, die zentrale Verbindung und den zentralen Betrieb von Informationstechnologie- und Netzwerk-Telekommunikationsausrüstungen zur Erbringung von Datenspeicher-, Datenverarbeitungs- und Datentransportdiensten mit einer nicht redundanten elektrischen Nennanschlussleistung ab 300 Kilowatt sowie*

*b) alle Anlagen und Infrastrukturen für die Leistungsverteilung, für die Umgebungskontrolle und für das erforderliche Maß an Resilienz und Sicherheit, das für die Erbringung der gewünschten Dienstverfügbarkeit erforderlich ist, mit einer nicht redundanten elektrischen Nennanschlussleistung ab 300 Kilowatt,*

*c) ausgenommen von den Regelungen sind Rechenzentren, die dem Anschluss oder der Verbindung von anderen Rechenzentren dienen und die überwiegend keine Verarbeitung der Daten vornehmen (Netzknoten),*

Rechenzentren umfassen daher auch alle Anlagen von Infrastrukturen, der Versorgung mit Strom und Wasser sowie der Abwärmeabführung, dazu gibt es jedoch im B-Plan keinerlei Angaben. Diese müssen aber, wenn RZ zulässig sind, auch im B-Plan behandelt und abgearbeitet werden, so z.B. auch die Vorkehrungen und Vorhaltungen zur möglichen Abwärmeabgabe (Wärmepumpe). Für die Zuführung von Strom sind angeblich schon Verträge geschlossen worden mit einem Netzbetreiber – es liegen aber keine Hinweise vor, ob eine Stromzuführung möglich und genehmigt werden kann. Die Versorgung des Gebietes insbesondere mit einem RZ als Großverbraucher ist daher nicht gesichert.

Für PV Anlagen ist eine PV-Pflicht vorgesehen, dies ist zu begrüßen. Aber die Dächer von RZ sind meist so dicht mit Rückkühlwerken bestückt, dass dort PV Anlagen kaum umsetzbar sind. Zudem geht der B-Plan von einer Dachneigung bis zu 30 ° aus, die bei einem RZ nicht umsetzbar ist. Es wird zudem eine Blendfreiheit bezogen auf die PV-Anlagen festgesetzt. Dachrandüberschreitende Aufständereien sind untersagt. Dies kollidiert jedoch mit der Tatsache, dass bei RZ üblicherweise flächendeckend auf dem Dach Rückkühlwerke aufgeständert werden, die die gleiche Auswirkung hinsichtlich der Sichtbarkeit und Blendwirkung haben können, wie PV Anlagen (sogar mehr, weil PV aktuell eher dunkel gefärbt ist, die Rückkühler jedoch in hellem Metall ausgeführt werden). Es wäre daher konsequent und rechtlich gleichbehandelnd, wenn auch solche Rückkühler aufgrund ihrer Blendwirkung ausgeschlossen würden. Dies wäre jedoch faktisch auch ein Ausschluss von Rechenzentren. Dies zeigt nur, wie wenig die konkreten Auswirkungen eines RZ beachtet wurden und wie widersprüchlich der B-Plan daher ist.

## 8. Naturschutzmaßnahmen, Bodenschutz

Wir halten den Ausgleich mit Ökopunkten, hier v.a. Umwandlung von Ackerland in Grünland weitab vom Eingriff nicht für ausreichend, einen Ausgleich herzustellen.

Beim Bodenschutz fehlen Untersuchungen um Archivcharakter des Bodens, was aktuell aufgrund der Verantwortung des Landes Hessen für den Archivboden als Boden des Jahres 2026 besonders gravierend auffällt. Dies ist nachzuholen zumal die Ackerzahlen von 80-100 für die besondere Geschichte und den besonderen Bodenschutz sprechen. Der Boden wird weitflächig in seinem Aufbau und Struktur geschädigt und faktisch auf 10 ha vernichtet. Dies widerspricht auch dem Vorranggebiet Landwirtschaft. Wenn von

Wiederverwendung die Rede ist, fehlt der Nachweis. Zudem ist Erde nicht gleich Boden mit einer gewachsenen Struktur. Der Eingriff in den Boden wird mit ca. 120 Bodenwertpunkten angegeben. Diese BWP werden sodann ohne bestehende rechtliche Grundlage nach einem „noch nicht abgestimmten Ansatz des Hess. Umweltministeriums“ in Kompensationspunkte des Naturschutzes Ökokonto umgerechnet werden. Diese Umrechnung ist fachlich nicht belastbar, da sie zwei Schutzgüter – Boden und Natur – die nicht einfach kompatibel sind, gleichsetzt. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden ist daher nicht gegeben.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarf für den Feldhamster wurde eine Änderung in der aktuellen Auslegung aufgenommen, die zeigt, dass die bisher angesetzte Fläche zu gering war. Nun soll ein Verhältnis der Flächen von 0,62 erreicht werden, dass immer noch deutlich vom Zielwert 1,0 nach dem Hess. Artenschutzleitfaden liegt. Die Begründung (Fachbeitrag Feldhamster 6.2.3.):

*„Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet einerseits am nordwestlichen Rand der „Bad-Vilbel - Schöneck“ - Population mit standörtlich weniger optimalen Habitatvoraussetzungen liegt und andererseits Feldhamster in den letzten Jahren nur außerhalb des Plangebietes nachgewiesen worden, ist ein Flächenverhältnis von 0,62 aus artenschutzfachlicher Sicht angemessen und ausreichend.“*

spricht unseres Erachtens genau im Gegenteil dafür, größere Ausgleichsflächen vorzusehen, da eben standörtlich weniger optimale Habitatvoraussetzungen vorliegen. Die Begründung für die deutliche Unterschreitung des Zielwertes zeigt selbst auf, dass größere Flächen für ein ausreichendes Angebot von für den Feldhamster potentiell nutzbaren Flächen erforderlich sind.

Im Übrigen ist der Nachweis der Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahme und laufend nachzuweisen.

Bei den Vorgaben zur Außenbeleuchtung fehlt die Vorgabe und Festsetzung einer Lichtfarbe unter 3000 K, besser noch unter 2700 K. Hinweise zur umweltgerechten Beleuchtung findet man beim Sternepark Rhön/Biosphärenreservat Rhön.

## 9. Alternativenprüfung

Angesichts der erheblichen Planungsmängel und erheblichen Auswirkungen ist es erforderlich, Standortalternativen zu untersuchen und nachzuweisen. Hierzu liegen im B-Plan nur Hinweise vor, dass man keine Alternativstandorte gefunden habe.

Allerdings gibt es Hinweise, die wohl auch der Gemeinde Schöneck bekannt sind, dass im Bereich des Gewerbebetriebes beim „Gelben Berg“ Möglichkeiten bestünden, diesen Standort für ein RZ auszuweisen. Dort liegt jedenfalls kein so gravierender und nicht zu kompensierender Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Andere Fragestellungen müssten natürlich auch geprüft werden – aber eben im Vergleich zum aktuellen Standort. Diesen Hinweisen ist nachzugehen, die Alternativenprüfung ist durchzuführen.

## 10. Regionalplanung

Obwohl das Planungsverfahren nun über mehrere Jahre geht, liegt eine Abstimmung und Grundlage mit dem Regionalen FNP nicht vor. Es soll angeblich eine „parallele“ Änderung erfolgen.

Hierzu hat ein Beschluss zur Änderung des RegFNP in der Verbandskammer des Regionalverbandes FRM am 4.3.2026 stattgefunden. Dieses Verfahren bezieht sich auf eine Auslegung von Unterlagen aus dem Januar/Februar 2023. Der BUND Landesverband Hessen hatte dazu am 24.1.2023 eine Stellungnahme abgegeben (aufgrund der damals vorgelegten Planungsvorhaben mit RZ-Hetzner).

[https://rim.ekom21.de/regionalverband/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSwrcX36hDgVkYXQXa8zd9tE6Qb0ippLfh4blmyiNlp2/Drucksache\\_Nr.\\_V-2025-11.pdf](https://rim.ekom21.de/regionalverband/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSwrcX36hDgVkYXQXa8zd9tE6Qb0ippLfh4blmyiNlp2/Drucksache_Nr._V-2025-11.pdf) (dort ab Seite 107)

Mittlerweile haben sich jedoch für das aktuelle Verfahren des B-Plans wesentliche Veränderungen im Flächenzuschnitt, bei Fachgutachten ergeben. Insbesondere liegt nicht nur ein anderer Betreiber des RZ vor, sondern eine deutlich veränderte Konzeption des Gebäudes, mehrstöckig statt nur einstöckig und statt 40 MW mit mehr als 100 MW ein erheblich anderer Stromverbrauch und damit auch eine völlig andere Freisetzung von Abwärme vor, die klimatologisch zu beachten wäre. Zudem werden die Umwelt-Auswirkungen der NDMA deutlich größer sein als bei der RegFNP Änderung überhaupt angesetzt wurde. Dies ist auch ersichtlich daran, dass in diesem Verfahren zur Änderung des RegFNP eine Lagerung großer Mengen Diesel bei der wasserrechtlichen Prüfung durch den RPDA überhaupt nicht betrachtet wurde.

Die Änderung des RegFNP bezieht sich also auf eine Planungsvorlage, die inzwischen durch die Gemeinde Schöneck durch Verhandlungen und Verträge mit dem Betreiber AWS deutlich von der Vorlage zur Planänderung verändert wurde. Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte im Mai/Juni 2025. Danach hat die Gemeinde die Verträge mit Hetzner im Sommer 2025 beendet. Im November 2025 erfolgte die „Auswahl“ von AWS, mit einem deutlich anderen Konzept für ein RZ als was im Januar 2023 und Juni 2025 der Planänderung zugrunde lag.

Die Vorlage des B-Plans in der vorliegenden Form ist daher durch die Änderung des RegFNP nicht gedeckt. Die Verbandskammer hat daher im März 2026 über eine Planänderung abgestimmt, deren sachliche Grundlage, Umfang und Zweck erst kurz zuvor wesentlich geändert wurde. Es ist daher sehr fraglich, ob die Planänderung rechtlich Bestand haben kann und ebenso die Vorlage des B-Plans.

Es ist, wenn das Projekt in der geplanten Weise fortgesetzt werden soll, eine neue Änderung des RegFNP erforderlich, die sich auf das nunmehr deutlich geänderte Vorhaben bezieht.

Mit freundlichen Grüßen

(BUND Landesverband Hessen e.V.)



AG Feldhamsterschutz der HGON e.V.  
Hof Niederfeld (außenliegend)  
35428 Langgöns

AG Feldhamsterschutz, Hof Niederfeld, 35428 Langgöns

Per Mail: [info@schöneck.de](mailto:info@schöneck.de)

Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

## Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB der AG Feldhamsterschutz der HGON e.V. zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ in Schöneck

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ in Schöneck nehmen wir als Naturschutzverein nach §3 UmwRG Stellung zur Planung und lehnen dieses auf Grund des gefährdeten Feldhamstervorkommens ab.

Aufgrund des schwindenden Bestands wurde der Feldhamster in Deutschland 1998 unter Schutz gestellt und im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführt. Seit 2009 gilt er als vom Aussterben bedroht (Bundesamt für Naturschutz, 2009; Rat der Europäischen Gemeinschaften, 1992). Seit 2020 wurde auch der weltweite Gefährdungsstatus von der Weltnaturschutzunion (IUCN) als „vom Aussterben bedroht“ kategorisiert, da auch die Bestände in der Ukraine und Russland einbrechen und die Zukunftsaussichten aufgrund der geringen Reproduktionszahlen sehr gering sind (Banaszek et al., 2020; Surov et al., 2016). Im Westen Europas, wie den Niederlanden, Belgien und Frankreich sind die Bestände des Feldhamsters schon 2017 dramatisch eingebrochen oder gar erloschen (Reiners et al., 2017; Weinhold, 2009). Trotz langjähriger und intensiver Schutzbemühungen sind viele historische Populationen ausgestorben (Weinhold and Kayser, 2006). So kann man in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg aktuell keine autochthonen Vorkommen mehr finden. Rheinland-Pfalz und Hessen besitzen noch einen der größten und somit auch wichtigsten Verbreitungsschwerpunkte und somit eine besondere Verantwortung für das Vorkommen der Art. Doch auch in diesen Bundesländern sank die Anzahl der Feldhamster zwischen 2011 und 2015 um bis zu 63 % und sinkt stetig weiter (Reiners et al., 2017). In Hessen erfolgen jährliche Erfassungen mit Beurteilungen der Erhaltungszustände der Populationen. Das o.g. Bauvorhaben befindet sich in der Population „25- Bad Vilbel – Schöneck“. Dieses befindet sich seit 2011 im Erhaltungszustand „C“, d.h. einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand, und damit im schlechtesten Kriterium (Reiners et al., 2017). Eine Verbesserung ist trotz der Anlage von Schutzmaßnahmen nicht erreicht worden, da hier u.a. kein großflächiges Maßnahmenkonzept auf den neusten Erkenntnissen von Wissenschaft erfolgt. Dieser Trend lässt sich für Gesamthessen abzeichnen. Alleine im Landkreis Gießen wurden in



AG Feldhamsterschutz, Hof Niederfeld, 35428 Langgöns

den letzten Jahren Verbesserungen durch Wiederansiedlungsprojekte erreicht (Baumtrog 2024, Noe 2025). Bei diesen Projekten ins die AG Feldhamsterschutz federführend beteiligt und kann somit auf Expertenwissen zur Arbeit mit dem Feldhamster zurückgreifen.

Zum einen kann bei diesem Verfahren die Kartierungsmethode des Feldhamsters kritisiert werden. Es wurden vorwiegend Frühjahrskartierungen im Teilplan A durchgeführt. Allerdings sind diese zum Abschätzen des Feldhamstervorkommens nicht geeignet. Eine Kartierung nach der Ernte zeigt die Feldhamsterverbreitung viel genauer, da im Laufe der Monate Mai – August die Jungtiere herangezogen werden und sich diese bis zur Ernte massenhaft in der Feldflur ausbreiten können. Somit können Baue auch im Sommer innerhalb der Baufläche auftauchen, die in den Fachgutachten zum Feldhamster vom Plaungsbüro Raskin aus den Jahren 2022 und 2024 nicht auftauchen. Weiterhin sollten die Ergebnisse jährlich erhoben werden, denn der Feldhamster ist eine sehr stark fluktuierende Art, deren genaue Verbreitung sich auch innerhalb eines Jahres stark ändern kann.

Weiterhin wurden nur die Flächen innerhalb des Teilplans A, der Fläche die tatsächlich versiegelt wird, begangen. Alle Nachweise außerhalb dieser Fläche wurden beim HLNUG angefragt, die in diesem Bereich größtenteils ehrenamtlich erhobenen Daten der AG Feldhamsterschutz der HGON e.V. darstellen. Aufgrund der Ehrenamtlichkeit liegt hier keine flächendeckende Kartierung vor. Diese sollte aber mind. im 300 m Umkreis um den Teilplan A erfolgen, der dem mind. Aktivitätsradius von Feldhamstern entspricht. Im Fachgutachten zum Feldhamster 2024 von Raskin wird von einem Schutz des Feldhamsterbaus als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach einem Urteil der EU-Kommission zu FFH-Arten von 2007 gesprochen. Allerdings werden hier aktuellere Urteile von 2021 nicht berücksichtigt. So urteilte der Gerichtshof, dass nicht nur die Baue selbst, sondern auch der Umkreis um diese unter Schutz gestellt wird. Dabei muss ein Umkreis gezogen werden, der für die Fortpflanzung und den Nahrungsgewinn der Feldhamster notwendig ist, gezogen werden. Dieser beträgt bei einer geringen Feldhamsterdichte, wie sie hier im Plangebiet vorherrscht mind. 300 m. Es sind jedoch auch Wanderbewegungen von Männchen von bis zu 2 km in einer Nacht bekannt, wodurch sich dieser Radius noch deutlich ausweiten lassen würde. Somit müssen deutlich mehr Baue mit in die Bewertung einfließen als die zwei in 2021 von uns gefundenen Baue.

Weiterhin wird davon gesprochen, dass Baue aufgrund der geringen Lebenserwartung von Feldhamstern von 2 Jahren auch nur zwei Jahre genutzt werden. Allerdings ist bekannt, dass existierende Bausysteme nach dem Tod des Feldhamstern von Artgenossen übernommen werden, wie es in dem Fachbeitrag selbst im Kapitel 5.2.2 selbst steht. Gerade Feldhamsterjungtiere, die noch



AG Feldhamsterschutz, Hof Niederfeld, 35428 Langgöns

keine Erfahrung im Bau von Bauen haben, nehmen diese gerne an. Nach dem EuGH-Urteil vom 28.10.2021 dürfen auch vorübergehend unbesetzte Baue nicht zerstört werden, wenn ein Wiederbesiedlungspotenzial besteht. Dies ist der Fall, solange in dem Populationsraum innerhalb von 2 km Individuen der Art existieren.

Weiterhin machen die Ausgleichsmaßnahmen in den Teilbereichen C, D und F, die für den Feldhamster angelegt wurden, keinen Sinn, wenn man von einem Aktivitätsradius der Tiere von 50 m ausgeht. Wie sollten die Tiere bei einem so geringen Radius gezielt in die angelegten CEF-Maßnahmen einwandern. Hier widerspricht sich das Gutachten selbst. Geht man jedoch von dem von Fachleuten vertretenen Aktionsradius von mind. 300 m aus, liegt nur der Ausgleichsbereich F nah genug dran. Feldhamster könnten auch bis zum am weitesten entfernten Ausgleichsbereich C (970 m entfernt) wandern. Allerdings sind solch weite Wanderbewegungen nur bei hohen Feldhamsterdichten bekannt, die hier definitiv nicht erreicht werden. Somit sind die Ausgleichsmaßnahmen hier für die in der Fläche des Teilplans A möglicherweise vorhandenen Feldhamster kaum erreichbar, werden jedoch ohne Zweifel die allgemeinen Habitatbedingungen im Populationsraum auf.

Weiterhin wird im Fachbeitrag davon gesprochen, dass durch die Anlage der CEF-Maßnahmen Einwanderungen in die Baufläche verhindert werden. Allerdings ist dies ein Trugschluss. Wie kann ein Feldhamster wissen, dass hier 970 m weit ein im besten Fall optimales Habitat für ihn geschaffen wurde. Der Feldhamster erkundet die Gegend und fängt, sollte er auf der Suche nach einem Standort für einen neuen Bau sein, dort an zu graben, wo es zuerst ausreichend Deckung und Nahrung findet. Es wird nicht zunächst im 2 km Umkreis alles erkundet und dann der beste Standort ausgewählt. Andererseits ist bekannt, dass Feldhamster innerhalb einer Saison mehrere Baue nutzen, wobei es aber einen Hauptbau gibt und weitere Baue innerhalb des Reviers als „Notunterschlupf“ genutzt werden, um Fraßfeinden ggf. schneller zu entkommen.

Im Kapitel 6 wird von einem Abfang mit anschließender Umsiedlung der Feldhamster in die existierenden Ausgleichsmaßnahmen gesprochen. Allerdings ist bekannt, dass keine direkte Umsiedlung des Feldhamsters je funktioniert hat. Der Feldhamster versteht bei dieser Umsiedlung nicht, dass er umgesetzt wurde und läuft in der Nacht der Umsetzung durch die Fläche und sucht seinen Bau. Hier kommt es erfahrungsgemäß häufig zur Prädation der Tiere. Besonders wenn bei der Umsiedlung kein Bau vorgebuddelt wurde. Es wird empfohlen deshalb bei einer Umsiedlung eine mehrmonatige Zwischenhalterung einzubauen. Im besten Falle wird diese über den Winter durchgeführt, da nach dem Winterschlaf die Feldflur sich aus Sicht des Feldhamsters besonders



AG Feldhamsterschutz, Hof Niederfeld, 35428 Langgöns

verändert hat und dieser sich in der Regel neue Baue innerhalb von Kulturen mit ausreichend Deckung und Nahrungsverfügbarkeit suchen muss. Dies ist nicht der Fall, wenn der Feldhamster wieder innerhalb z.B. einer Maßnahme erwacht. Hier muss deshalb bei Abfang von Tieren rechtzeitig in Kontakt mit einer der im Fachbeitrag erwähnten Zuchten Plätze „reserviert“ werden. Denn innerhalb von Hessen und in Heidelberg sind die Zuchten stark ausgelastet. Es besteht hoher Zuchtbedarf innerhalb Hessens, wodurch die Plätze schnell vergriffen sind. Weite Transportwege sollten dabei ebenfalls verhindert werden, da dies Stress für die Tiere bedeutet. Weiterhin sind Feldhamster sehr empfindlich, was die Tageslichtlängen angeht und auch nur geringfügige Veränderungen beeinflussen den circadianen Rhythmus des Feldhamster und können für eine Störung des Winterschlafrhythmus sorgen.

Weiterhin ist nicht geregelt, wie die Fänge durchgeführt werden sollen. Hier muss bei Fängen gerade im Mai zwingend darauf geachtet werden, dass keine laktierenden Weibchen abgefangen werden, da dies Jungtiere im Bau bedeutet. Hier muss dann der Bau vorsichtig ausgebuddelt werden, um an die Jungtiere zu kommen oder aber das Weibchen kann nicht mitgenommen werden und muss unverzüglich wieder freigelassen werden. Denn je nach Alter der Jungtiere können diese nur bis zu zwei Stunden ohne die Mutter überleben. Deshalb ist es äußerst wichtig, dass hier die Fallen regelmäßig und von Personen, die sehr sicher in der Geschlecht- und Laktationsbestimmung der Tiere sind. Ansonsten kann nicht gewährleistet werden, dass hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 des BNatSchG, insbesondere das Tötungsverbot, eintreten.

Des Weiteren sollten auch nach erfolgreichem Fang die Baue weiter beobachtet werden, da eine Wiederbesiedlung des Baus mit den hier beschriebenen Methoden nicht ausgeschlossen werden kann oder der Bau muss umgehend noch in derselben Nacht in Gänze und auch unterirdisch zerstört werden.

Hier lässt sich deutlich zeigen, dass kein Konzept vorhanden ist und Tiere nicht einfach mal eben abgefangen werden können, wie es im Fachbeitrag aufgeführt wurde.

Betrachten wir nun die Vorgaben für die Feldhamsterausgleichsflächen in den Teilbereichen C, D und F. Diese sind als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bereits angelegt. Die einzige Vorgabe zu diesen ist eine „bevorzugte streifenweise bewirtschaftete Fläche aus Wintergetreide und Luzerne mit 4-jährigen Kulturwechsel“. Dass diese Vorgabe nicht ausreichend ist, kann man jetzt schon sagen, da nach 4 Jahren gerade Luzerne Flächen stark verunkrautet sind, wenn keine Pflege stattfindet und diese nutzbar für den Feldhamster wird. Auch ein Kulturwechsel erst nach 4 Jahren lagt den Boden aus und macht den Einsatz von übermäßig viel Dünger und Unkrautvernichter



AG Feldhamsterschutz, Hof Niederfeld, 35428 Langgöns

notwendig, damit die Flächen auch tatsächlich zu einer Lebensraumverbesserung für den Feldhamster beitragen. Hier müssen Bewirtschaftungskonzepte erstellt werden, die hier nicht näher ausgearbeitet werden. Mit den aktuellen Vorgaben tragen auch die Ausgleichsflächen nach zwei Jahren eher zum Lebensraumverlust bei als zur Aufwertung. Im Main-Kinzig-Kreis sind bereits zu viele solcher „Ausgleichsmaßnahmen“ vorhanden, die in den ersten Jahren Erfolge zeigen, jedoch nach wenigen Jahren keinerlei ökologischen Nutzen mehr bringen.

Gerade die Feldhamsterpopulation im Main-Kinzig-Kreis hätte aufgrund der noch großflächigen noch vergleichsweise wenig stark zerschnittenen Lebensräume eine gute Chance in Zukunft als Arche-Raum für den Feldhamster zu fungieren. Allerdings sind alleine in den letzten 10 Jahren über 100 ha Gebiet für den Feldhamster in diesem Populationsraum verloren gegangen. Wenn dies in diesem Tempo voranschreitet, werden die Feldhamster des MKK- in den nächsten Jahrzehnten endgültig aussterben.

Die erwähnten Gutachten sind öffentlich zugänglich und auf <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen/steckbriefe-gutachten-mehr/saeugetiere-ohne-fledermaeuse> einsehbar.

Vor diesem Hintergrund kann alleine aufgrund des mangelhaften Schutzkonzepts für den Feldhamster diesem Bauvorhaben mit diesem Ausgleichskonzept nicht zugestimmt werden, wobei wir weitere Natur-, Klima- und Bodenschutzbelange außenvorlassen.

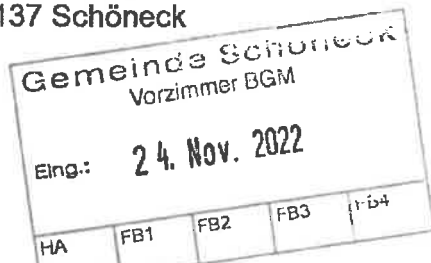
Mit freundlichen Grüßen,

AG Feldhamsterschutz der HGON e.V.



**Stellungnahme und Einwendung zum Verfahren: Bauleitplanung der Gemeinde Schöneck, Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ im Ortsteil Kilianstädten, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)**

An den  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck



Absender


Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Rück, sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen den am 24.10.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan bringe ich folgende Einwände vor (ist kein Kästchen angekreuzt, gelten alle sechs Punkte):

**1. Förderung von lokalem Gewerbe**

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist laut Kapitel 2, u.a. die Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben zu fördern. Das ist falsch dargestellt.

Denn tatsächlich plant die Gemeinde schon seit Mai 2021, auf der gesamten Fläche NUR ein Rechenzentrum der Firma Hetzner anzusiedeln. Verträge wurden im Juni 2022 beurkundet. Damit ist ausgeschlossen, dass sich noch anderes Gewerbe auf dem Gebiet ansiedeln kann, und somit wird den Bestimmungen des Bebauungsplans zuwidergehandelt.

Dennoch wurde der B-Plan nicht speziell für den Bau eines Rechenzentrums erstellt. In den Festsetzungen und angefertigten Gutachten wird nicht auf die Besonderheiten für den Betrieb eines Rechenzentrums eingegangen (bspw. Betrieb Notstrom-Dieselaggregate / Stromverbrauch).

**Ich fordere daher, den Bedarf an Ansiedelung und Weiterentwicklung lokaler Unternehmen festzustellen. Ich fordere, die Zulässigkeit von Rechenzentren im Bebauungsplan zu streichen, solange nicht auf deren spezifische Anforderungen eingegangen wird.**

**2. Stromversorgung**

Das RZ soll 2036 ca. 45.000 Kilowatt Stromleistung benötigen. Die enorme Strommenge soll über das Umspannwerk Karben gesichert werden. Berechnungen dazu wurden nicht vorgelegt.

**Ich fordere ein Gutachten darüber, wie der Stromverbrauch sich in Schöneck entwickeln wird und wie die Versorgung der Schönecker Haushalte und Gewerbe trotz Rechenzentrumsbetrieb generell und in der Energiekrise sichergestellt wird.** Dieses Gutachten soll auch die regionale Entwicklung an Strombedarf (z.B. durch E-Autos und Wärmepumpen) und Versorgung berücksichtigen, da z.B. die Gemeinde Karben ebenfalls ein Rechenzentrum plant.

**3. Grundwasserbildung und Wasserversorgung**

Aufgrund der klimatisch bedingten Rückgänge der Niederschläge kann Schöneck nicht mehr mit Wasser aus dem Vogelsberg versorgt werden. Die eigentlich als Reservebrunnen deklarierten lokalen Brunnen Hellerborn und Wolfsbrunnen übernehmen daher die Wasserversorgung Kilianstädten. Das Rechenzentrum soll im Wasserschutzgebiet des Brunnen Hellerborn gebaut werden. Ca. 12 Hektar Boden werden versiegelt und stehen nicht mehr zur Grundwasserbildung zur Verfügung.

**Ich fordere daher, für das Rechenzentrum einen alternativen Standort auf bereits versiegelter Fläche zu suchen, um die Trinkwasserversorgung Schönecks nicht weiter zu beeinträchtigen.** Die hydrogeologische Stellungnahme des Bebauungsplans vom 12.01.2022 basiert auf einem Gutachten aus dem Jahr 1968. **Daher fordere ich, ein aktuelles hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.**

**4. Klimaschutz und Abwärmenutzung**

Der B-Plan enthält keine Festsetzung, dass die Abwärme des RZ genutzt werden muss. Im Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck wird darauf hingewiesen, dass die Vermeidung von betrieblicher Abwärme Priorität haben muss, wenn nicht gewährleistet ist, dass Abwärme kontinuierlich produziert und genutzt werden kann.

Gleichzeitig soll der Heizenergiebedarf Schönecks um 40 % sinken und alternative Energien und Nahwärme einen Anteil von 30% erreichen. Auch das Baugesetzbuch fordert Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (BauGB §1a Ziffer 5).

Die Bundesregierung hat zudem festgelegt, dass neue Rechenzentren ab 2027 klimaneutral betrieben werden müssen. Die Abwärmenutzung wird verbindliche Vorgabe werden.

Die Planung eines Rechenzentrums ohne Abwärmenutzung widerspricht den Zielen der Gemeinde Schöneck, den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung und zukünftigen Gesetzen.

**Daher fordere ich, dass die Abwärmenutzung als bauliche Festlegung im Bebauungsplan festgeschrieben wird oder das Bauvorhaben gestoppt wird.**

Abschnitt 11.4.1.6 des Bebauungsplanes führt aus, dass „*Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet (..) in nur sehr geringfügigem Umfang zu erwarten sind. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkungsbereich ohne merkliche Belästigungen auszugehen.*“ Dies stelle ich angesichts der Menge der entstehenden Abwärme in Frage. **Daher fordere ich ein Gutachten, das die Auswirkungen auf das lokale Klima durch ungenutzte Abwärme untersucht.**

**5. Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch**

Das Vorhaben entzieht der Landwirtschaft wertvollen Ackerboden. Das Rechenzentrum der Firma Hetzner soll nur 1 bis 1,5-stöckig gebaut werden und benötigt daher unverhältnismäßig viel Fläche. Dies schränkt die regionale Lebensmittelversorgung ein und durch die Versiegelung gehen zudem die natürlichen Bodenfunktionen als Nährstoff- / CO<sub>2</sub>- und Wasserspeicher verloren.

Das BauGB (§ 1a) sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Umwandlungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wobei diese Notwendigkeit insbesondere bei landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen zu begründen ist. Dies ist nicht passiert. Die Gemeinde hat keine alternativen Standorte auf bereits versiegeltem Gelände oder alternative Betreiber mit ressourcenschonendem Baukonzept in Betracht gezogen.

**Ich fordere daher, dass anbieterunabhängige Beratung mit Rechenzentrums-Expertise hinzugezogen wird, um den Flächenbedarf durch sachgerechte Vorgaben im Bebauungsplan zu reduzieren.**

Das Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck sowie die Leitlinien zur Erschließung von Gewerbegebieten aus dem November 2021 sehen ebenfalls bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete eine Minimierung des Landverbrauchs durch flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung (z. B. mehrstöckige Gebäude bis max. 3 Vollgeschosse) vor.

Das hessische Bodenschutzgesetz fordert, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Die Planungen widersprechen auch diesem Gesetz.

**6. Natur und Artenschutz**

Darüber hinaus hat die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche eine wichtige Funktion für Offenland-Arten als Rast-, Nist-, Brutfläche und als Nahrungsraum. Betroffen sind auch gefährdete Arten, unter anderem der Feldhamster, verschiedene Fledermausarten, die Zauneidechse, die Feldlerche und Goldammer, denen ihr Lebensraum genommen wird. Ein Urteil des EUGH zeigt, dass das Gebiet als potentielles Habitat für den Feldhamster zu werten ist und geplante Ausgleichsmaßnahmen nicht wirksam sind. **Ich fordere, diesen Lebensraum zu erhalten.**

22.11.2022

Datum

Unterschrift

An den  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstraße 8  
61137 Schöneck

Absender

**Stellungnahme und Einwendung zum  
Verfahren: Bauleitplanung der  
Gemeinde Schöneck, Aufstellung des  
Bebauungsplans „Gewerbegebiet  
Kilianstädten Nord II" im Ortsteil Kilianstädten erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Wacker, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 16.10.2025 bekannt gegebenen Bebauungsplan bringe ich folgende Einwände vor

**1. Förderung von lokalem Gewerbe**

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist laut Kapitel 2, u.a. die Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben zu fördern. Das ist falsch dargestellt.

Denn tatsächlich plant die Gemeinde schon seit Mai 2021, auf der gesamten Fläche NUR ein Rechenzentrum der Firma Hetzner anzusiedeln. Verträge wurden im Juni 2022 beurkundet. Damit ist ausgeschlossen, dass sich noch anderes Gewerbe auf dem Gebiet ansiedeln kann, und somit wird den Bestimmungen des Bebauungsplans zuwidergehandelt. In der erneuten Auslage wird die Fläche für einen neuen Rechenzentrumsbetreiber auf 7 ha verringert. Jedoch ist damit immer noch über 50 % der gesamten Fläche für nur einen einzigen Unternehmer vorgesehen und den ortsansässigen Betrieben bleibt nur ein kleiner Rest.

Dennoch wurde der B-Plan nicht speziell für den Bau eines Rechenzentrums erstellt. In den Festsetzungen und angefertigten Gutachten wird nicht auf die Besonderheiten für den Betrieb eines Rechenzentrums eingegangen (bspw. Betrieb Notstrom-Dieselaggregate / Stromverbrauch).

***Ich fordere daher, den Bedarf an Ansiedelung und Weiterentwicklung lokaler Unternehmen festzustellen. Ich fordere, die Zulässigkeit von Rechenzentren im Bebauungsplan zu streichen, solange nicht auf deren spezifische Anforderungen eingegangen wird.***

**2. Stromversorgung**

Das RZ soll 2036 ca. 45.000 Kilowatt Stromleistung benötigen. Die enorme Strommenge soll über das Umspannwerk Karben gesichert werden. Berechnungen dazu wurden nicht vorgelegt.

***Ich fordere ein Gutachten darüber, wie der Stromverbrauch sich in Schöneck entwickeln wird und wie die Versorgung der Schönecker Haushalte und Gewerbe trotz Rechenzentrumsbetrieb generell und in der Energiekrise sichergestellt wird.*** Dieses Gutachten soll auch die regionale Entwicklung an Strombedarf (z.B. durch E-Autos und Wärmepumpen) und Versorgung berücksichtigen, da z.B. die Gemeinde Karben ebenfalls ein Rechenzentrum plant.

### **3. Grundwasserbildung und Wasserversorgung**

Aufgrund der klimatisch bedingten Rückgänge der Niederschläge kann Schöneck nicht mehr mit Wasser aus dem Vogelsberg versorgt werden. Die eigentlich als Reservebrunnen deklarierten lokalen Brunnen Hellerborn und Wolfsbrunnen übernehmen daher die Wasserversorgung Kilianstädtens. Das Rechenzentrum soll im Wasserschutzgebiet des Brunnen Hellerborn gebaut werden. Ca. 12 Hektar Boden werden versiegelt und stehen nicht mehr zur Grundwasserbildung zur Verfügung.

***Ich fordere daher, für das Rechenzentrum einen alternativen Standort auf bereits versiegelter Fläche zu suchen, um die Trinkwasserversorgung Schönecks nicht weiter zu beeinträchtigen.***

Die hydrogeologische Stellungnahme des Bebauungsplans vom 12.01.2022 basiert auf einem Gutachten aus dem Jahr 1968. ***Daher fordere ich, ein aktuelles hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.***

#### **4. Klimaschutz und Abwärmenutzung**

Der B-Plan enthält keine Festsetzung, dass die Abwärme des RZ genutzt werden muss. Im Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck wird darauf hingewiesen, dass die Vermeidung von betrieblicher Abwärme Priorität haben muss, wenn nicht gewährleistet ist, dass Abwärme kontinuierlich produziert und genutzt werden kann.

Gleichzeitig soll der Heizenergiebedarf Schönecks um 40 % sinken und alternative Energien und Nahwärme einen Anteil von 30% erreichen. Auch das Baugesetzbuch fordert Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (BauGB §1a Ziffer 5).

Die Bundesregierung hat zudem festgelegt, dass neue Rechenzentren ab 2027 klimaneutral betrieben werden müssen. Die Abwärmenutzung wird verbindliche Vorgabe werden.

Die Planung eines Rechenzentrums ohne Abwärmenutzung widerspricht den Zielen der Gemeinde Schöneck, den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung und zukünftigen Gesetzen.

***Daher fordere ich, dass die Abwärmenutzung als bauliche Festlegung im Bebauungsplan festgeschrieben wird oder das Bauvorhaben gestoppt wird.***

Abschnitt 11.4.1.6 des Bebauungsplanes führt aus, dass „*Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet (..) in nur sehr geringfügigem Umfang zu erwarten sind. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkungsbereich ohne merkliche Belästigungen auszugehen.*“ Dies stelle ich angesichts der Menge der entstehenden Abwärme in Frage. ***Daher fordere ich ein Gutachten, das die Auswirkungen auf das lokale Klima durch ungenutzte Abwärme untersucht.***

#### **5. Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch**

Das Vorhaben entzieht der Landwirtschaft wertvollen Ackerboden. Ein Rechenzentrum der Firma AWS benötigt mit 7 ha unverhältnismäßig viel Fläche. Dies schränkt die regionale Lebensmittelversorgung ein und durch die Versiegelung gehen zudem die natürlichen Bodenfunktionen als Nährstoff- / CO<sub>2</sub>- und Wasserspeicher verloren.

Das BauGB (§ 1a) sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Umwandlungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wobei diese Notwendigkeit insbesondere bei landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen zu begründen ist. Dies ist nicht passiert. Die Gemeinde hat keine alternativen Standorte auf bereits versiegeltem Gelände oder alternative Betreiber mit ressourcenschonendem Baukonzept in Betracht gezogen.

***Ich fordere daher, dass anbieterunabhängige Beratung mit Rechenzentrums-Expertise hinzugezogen wird, um den Flächenbedarf durch sachgerechte Vorgaben im Bebauungsplan zu reduzieren.***

Das Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck sowie die Leitlinien zur Erschließung von Gewerbegebieten aus dem November 2021 sehen ebenfalls bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete eine Minimierung des Landverbrauchs durch flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung (z. B. mehrstöckige Gebäude bis max. 3 Vollgeschosse) vor.

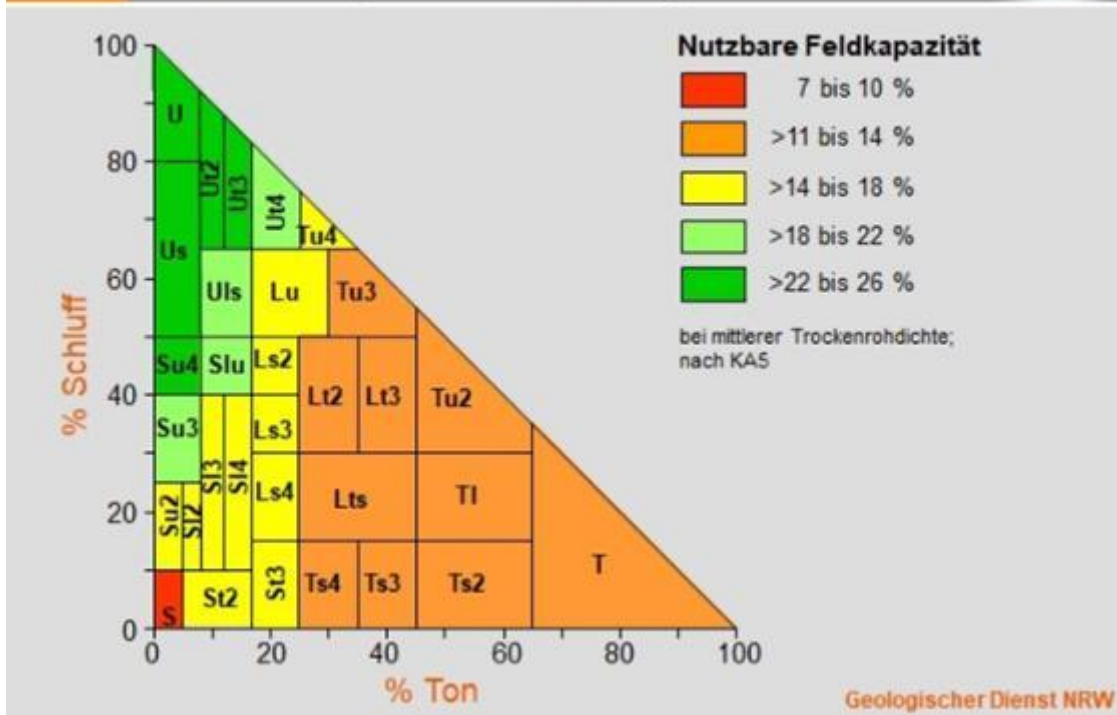
Das hessische Bodenschutzgesetz fordert, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Die Planungen widersprechen auch diesem Gesetz.

Es handelt sich um sehr ertragreichen und wertvollen Lössboden.

Aus der Quelle vom BMLEH Boden des Jahres 2021 – Lössboden:

Warum sind Lössböden so ertragreich und fruchtbar?

# Bewertung Wasserspeichervermögen



©

1. Löss kann sehr viel Wasser für die Pflanzen nutzbar speichern. Löss und entkalkter/verwitterter Löss können bis 1 m Bodentiefe 350 bis 380 Liter Wasser speichern, davon sind 150 bis 260 Liter von Pflanzen nutzbar. Diese nutzbare Wasserspeicherkapazität sichert für die Pflanzen auch in Trockenzeiten einen ausreichenden Wasservorrat vor allem im ozeanisch geprägten Klimaraum Westeuropas.
2. Nicht nur das hohe Wasserspeichervermögen macht Lössböden so fruchtbar. Zu ca. 50 bis 80 Prozent besteht Löss aus feinsten Quarzkörnchen, er enthält 8 bis 20 Prozent feinverteilte Kalkbruchstücke sowie Minerale, wie Feldspäte und Glimmer. Löss verwittert rasch und bildet dann Tonminerale und Oxide. Er ist leicht durchwurzelbar und ausreichend für das Wurzelwachstum durchlüftet. Neben Wasser können Löss und Lösslehm auch ausreichend Nährstoffe speichern und an die Bodenlösung wieder abgeben. Löss sind leicht bearbeitbar.

Ich fordere daher auf, den Ackerboden vor einer Bebauung zu schützen und bereits versiegelte Böden umzunutzen.

## **6. Natur und Artenschutz**

Darüber hinaus hat die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche eine wichtige Funktion für Offenland-Arten als Rast-, Nist-, Brutfläche und als Nahrungsraum. Betroffen sind auch gefährdete Arten, unter anderem der Feldhamster, verschiedene Fledermausarten, die Zauneidechse, die Feldlerche und Goldammer, denen ihr Lebensraum genommen wird. Ein Urteil des EUGH zeigt, dass das Gebiet als potentielles Habitat für den Feldhamster zu werten ist und geplante Ausgleichsmaßnahmen nicht wirksam sind. Die bisherigen Auswilderungsmaßnahmen von Feldhamstern und auch die Fütterungsmaßnahmen der Rebhühner zeigen leichte Wirkungen. Sie wären verloren, wenn weiterer Lebensraum für unsere heimische Tierwelt verloren geht. Um von einer roten Liste wieder runterzukommen, bedarf es auch wieder der größeren Erhaltung von natürlichen Lebensräumen.

***Ich fordere, diesen Lebensraum zu erhalten.***

Allein unter einem Hektar Boden leben ca. 15 Tonnen Bodenlebewesen (Bakterien, Pilze, Würmer u.a.). Außerdem ist er der Lieferant unserer Lebensmittel und erfüllt noch zahlreiche andere wichtige Aufgaben (u.a. Wasserspeicher).

Ist es wirklich richtig und nötig unser „Tafelsilber“ zwar für einen derzeit recht hohen Preis zu verkaufen? Wer weiß, welcher Preis in 10 bis 50 Jahren wäre? Wenn wir dann durch hohe Lebensmittelpreise aus dem Ausland, Wassermangel und ähnlichen Katastrophen an maroden grauen Fabrikgebäuden vorbeilaufen und die Älteren den Enkeln nur erzählen könne, dass es früher hier in 2025 mal Wiesen und Felder und Feldhasen und Rehe und Fledermäuse und und und gab ....

Es wäre dann ein Märchen, nur leider ohne Happy End – denn die vielen Lebewesen können leider keine Einwendung gegen diesen Bebauungsplan schreiben ...

Noch ist es nicht zu spät, diesen fatalen Fehler zu überdenken und rückgängig zu machen.

Ich wohne und lebe seit 55 Jahren in Schöneck und bitte um Nachsicht für Mensch, Tier und Natur.

Denn irgendwo und wie sollte Schöneck auch schön bleiben.

---

Datum

Unterschrift

61137 Schöneck

An die Gemeinde Schöneck, Hessen  
Per Mail  
Per BeA

26. Januar 2026

**Einwendungsschriftsatz gegen den  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord 2“ der Gemeinde  
Schöneck (Hessen), Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den ausgelegten Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Kilianstädten Nord 2“ in der Gemeinde Schöneck in Hessen.

Im Einzelnen:

1. Vorhabenbezogener Charakter des Bebauungsplans

Es wird gerügt, dass die Gemeinde einen „Angebotsbebauungsplan“ offengelegt hat, bei dem es sich inhaltlich tatsächlich aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Der Bebauungsplan wird in den offengelegten Unterlagen formal als „Angebotsbebauungsplan“ bezeichnet. Tatsächlich ist die Planung aber keineswegs ergebnisoffen, sondern die Gemeinde hat schon vor Jahren beschlossen und öffentlich verkündet, dass auf der zu planenden Fläche ein Rechenzentrum errichtet werden soll. Jahrelang war die Hetzner Online GmbH als Investor angekündigt und hatte einen entsprechenden Grundstückskaufvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen, der aufgrund von Widerstand aus der Bevölkerung schließlich auflösend bedingt wegfiel.

Nach der Wahl einer neuen Bürgermeisterin wurden die Pläne der Gemeinde bezüglich der Gewerbefläche geringfügig geändert und es wurde ein neuer Investor ausgewählt.

Nach wie vor ist die Planung nicht ergebnisoffen, sondern folgt weiter dem festen Ziel, die Fläche (jetzt zu einem ganz überwiegenden Teil, nämlich mindestens 7 Hektar), also den Löwenanteil der Fläche, an einen einzelnen Investor zu vergeben.

Die Gemeinde hat bereits offiziell angekündigt, welcher Investor hierfür ausgewählt wurde (Amazon Web Services) und zudem wurde bereits angekündigt, dass im ersten Quartal des Jahres 2026 mit einer ersten Anzahlung des Investors von 20 Mio. Euro zu rechnen ist.

Dies alles ist diversen Pressemitteilungen der Gemeinde und auch der offiziellen Mitteilung der CDU Schöneck aus dem Dezember 2025 zu entnehmen, zu der auch die aktuelle Bürgermeisterin der Gemeinde gehört. Die entsprechenden Quellen füge ich diesem Schreiben bei.

Hieraus kann nur geschlossen werden, dass die Gemeinde bereits einen entsprechenden Kaufvertrag mit dem auserwählten Investor abgeschlossen hat, zumal in der jüngsten Erklärung der CDU Schöneck zu lesen ist, dass „der Kaufpreis (...) noch der Vertraulichkeit (unterliege)“.

Zwar enthält der veröffentlichte Bebauungsplan-Entwurf nur wenige Festsetzungen, die weiteren Umstände zeigen jedoch deutlich, dass es sich hier nicht um ein allgemeines Angebot an die Öffentlichkeit handelt, sich im Gewerbegebiet anzusiedeln. Die behauptete Offenheit der Planung ist nur formaler Natur.

Es ist offensichtlich, dass es eine klare inhaltliche Ausrichtung auf ein Rechenzentrum mit einem spezifischen Investor geht, der bereits jetzt feststeht und der den Löwenanteil der Fläche offenbar schon erworben hat.

Das ergibt sich auch aus der Mitteilung der CDU Schöneck, die darauf verweist, dass die Bürgermeisterin gerade um eine Ansiedlung eines immensen Rechenzentrums zu ermöglichen, beim Stromversorger einen Antrag auf Bereitstellung von 100 MVA für das Gewerbegebiet stellte, um das geplante Gewerbegebiet gerade für solche Investoren attraktiv zu machen. Der Plan ging auf und es gab laut Mitteilung der CDU Schöneck viele Unternehmen, die Interesse zeigten und sich bewarben. Die Gemeinde wählte einen der Bewerber aus und unterzeichnete offenbar bereits bindende Verträge mit ihm, da anderenfalls eine Anzahlung von 20 Mio. Euro kaum zu erklären wäre.

Allerdings geschah all dies vor der Offenlage des Bebauungsplans, der nun als Entwurf veröffentlicht ist und fälschlicherweise als „Angebotsbebauungsplan“ bezeichnet wird.

Die Projektbezogenheit des Bebauungsplans wird gang besonders deutlich durch den Antrag der Gemeinde beim Stromversorger auf eine außergewöhnlich hohe Stromversorgung von 100 MVA, die ausschließlich für großflächige Rechenzentren erforderlich ist und eben nicht für ein allgemein offenes Gewerbegebiet.

Angesichts dieser Umstände ist es offenbar falsch, dass hier noch eine ergebnisoffene Abwägung denkbar sein soll. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan genau auf die Wünsche des Investors abgestimmt ist und allein dazu dienen soll, sein Vorhaben problemlos umsetzen zu können. Es liegt also tatsächlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, der durch die äußere Form und Bezeichnung als „Angebotsbebauungsplan“ den Anschein erwecken soll, er wäre frei und nicht an das Vorhaben gebunden.

Dieses Vorgehen der Gemeinde ist rechtlich unzulässig und verstößt gegen § 12 BauGB. Obwohl der Plan formal als Angebotsplan ausgewiesen ist, ist er materiell klar auf einen konkreten Investor zugeschnitten, wodurch keine echte Ergebnisoffenheit besteht. Die Bürgerbeteiligung und die Mitwirkung anderer potenzieller Investoren werden dadurch faktisch ausgeschlossen. Gleichzeitig vermittelt der Plan den Eindruck, dass ein Teil der Fläche für lokale Betriebe verfügbar sei, was jedoch bislang unklar ist, da etwaige Verträge bislang nicht bekannt sind. Selbst wenn ein kleiner Teil der Fläche für andere Betriebe zur Verfügung stehen würde, würde dies nichts an der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans ändern, da dies – laut den Angaben der Gemeinde Schöneck – ohnehin nur einen kleinen Teil der Fläche betreffen könnte und damit als sogenannte „Alibi-Fläche“ nicht weiter ins Gewicht fallen würde.

Das stellt einen Verstoß gegen § 12 BauGB dar, denn gemäß § 12 BauGB müssen vorhabenbezogene Pläne eine klare Bindung an einen Vorhabenträger aufweisen, einschließlich Durchführungsverträgen, zeitlicher Vorgaben und genau definierter Festsetzungen. Sinn dieser Regelung ist es, die Gemeinden vor solchen Planungen zugunsten einzelner Investoren zu schützen, solange es keine rechtliche Bindung des Investors gibt, insbesondere zur Übernahme anfallender Kosten.

In genau die gleiche Falle ist die Gemeinde bereits mit der Hetzner Online GmbH getappt. Auch damals wurde keine vorhabenbezogene Planung gemacht mit der Folge, dass die Gemeinde keinerlei vertragliche Absicherung gegenüber der Firma Hetzner hatte und zum Schluss auf das Wohlwollen der Firma Hetzner angewiesen war und zudem einen großen Teil der Kosten selbst zu tragen hatte.

Trotz dieser schmerzhaften Lektion macht die Gemeinde nun erneut denselben Fehler und plant gerade nicht vorhabenbezogen, wodurch allein dem Investor Vorteile erwachsen, während die Gemeinde (und mit ihr die Allgemeinheit der Bürger) wieder mit den finanziellen Risiken der Planung nach Hause geht.

Genau davor soll § 12 BauGB die Gemeinden schützen, die sich üblicherweise keine umfassende fundierte rechtliche Beratung für solche Großprojekte leisten. Die Sicherungsinstrumente, die das Gesetz in § 12 BauGB zu Gunsten der Gemeinden vorschreibt, fehlen oder sind zumindest in den veröffentlichten Unterlagen nicht erwähnt. Es ist keine Rede von einem Durchführungsvertrag, es gibt keine Fristen für die Umsetzung für den Vorhabenträger und es gibt auch keinen Rückfallmechanismus bei Nichtdurchführung, zumindest ist nichts derartiges durch die Gemeinde bekannt gemacht worden. Hier zeigt sich deutlich, dass man die Bindungen des § 12 BauGB umgehen wollte.

§ 12 BauGB regelt, dass eine solche „verdeckte Vorhabenplanung“ wegen der fehlenden Ergebnisoffenheit der Planung eine Umgehung der Rechtsnormen darstellt und daher rechtswidrig ist, da die Festlegung auf einen bestimmten Vorhabenträger immer per se mit einem Abwägungsdefizit verbunden ist.

So ist es auch vorliegend, mit der Festlegung auf die Amazon Web Services hat sich die Gemeinde faktisch noch vor Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens selbst die Möglichkeit genommen, irgendwelche sonstigen Punkte noch ergebnisoffen abzuwägen, § 1 VII BauGB, wie sich im Übrigen auch an den veröffentlichten Unterlagen deutlich zeigt.

Dort sind keinerlei Hinweise zu finden, dass ernsthaft alternative Nutzungen in Betracht gezogen worden sein könnten. Auch die Möglichkeit der Nutzung alternativer Standorte ist in den Unterlagen mit keinem Wort erwähnt, obwohl sich in der Nähe des nun geplanten Gewerbegebiets eine ehemalige Müllhalde befindet, die grundsätzlich für eine Nutzung als Gewerbegebiet in Frage kommen würde. Entsprechende Bemühungen verschiedener Personen aus der Gemeinde wurden durch die Bürgermeisterin und die politisch Verantwortlichen abgelehnt, obwohl es zumindest eine Prüfung erfordert hätte, ob man nicht den bereits „defekten“ Boden für ein Gewerbegebiet nutzt, anstatt neuen, hochwertigsten Ackerboden für das neue Gewerbegebiet zu opfern. Hierzu später mehr.

Genauso wenig findet sich in den Unterlagen der Gedanke, dass man die Auswirkungen des geplanten Rechenzentrums auf die in der Nähe wohnende Bevölkerung von Kilianstädten hätte prüfen können und müssen. Denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Rechenzentrum in der geplanten Größe durchaus wesentliche Auswirkungen auf die Bevölkerung in Form von Lärm, Vibrationen, Abgasen von den Notstromaggregaten haben könnte. Hier führte der offenbare Abwägungsfehler sogar dazu, dass notwendige Prüfungen gar nicht erst stattgefunden haben. Auch hierzu später mehr.

Festzuhalten ist, dass der vorgelegte „Angebotsbebauungsplan“ faktisch einen verdeckten Vorhabenbebauungsplan darstellt, bei dem Entscheidungen ohne ergebnisoffene Abwägung getroffen wurden bzw. werden.

Im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung würde der nun veröffentlichte „Angebotsbebauungsplan“ als „verdeckter Vorhabenplan“ aller Voraussicht wegen Verstoßes gegen §§ 12 und 1 VII BauGB nach als rechtswidrig und nichtig qualifiziert werden.

## 2. Verstöße gegen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Der gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet lediglich 8 Hektar aus. Der veröffentlichte Bebauungsplan-Entwurf umfasst jedoch 10,5 Hektar. Parallel läuft ein Verfahren zur Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), um diese Erweiterung formal zu ermöglichen. Zuvor versuchte die Gemeinde, die Erweiterung ohne Zielabweichungsverfahren durchzuführen, eine Praxis, die der VGH Hessen mit seinem Beschluss vom 18.10.2022 für unzulässig erklärte.

Die Bebauungsplanung vor Ort läuft bereits, obwohl die übergeordnete planungsrechtliche Grundlage, also der Flächennutzungsplan, noch nicht rechtskräftig geändert ist, was die rechtliche Basis des Bebauungsplans infrage stellt.

Es ist schon fraglich, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne der Gemeinde Schöneck überhaupt zulässig wäre, ohne gegen die anwendbaren und zu beachtenden Normen in diversen Gesetzen zum Schutz der Umwelt, des Bodens und weiterer Aspekte der Natur zu verstoßen. Denn für eine Änderung einer vorrangig festgesetzten Nutzung (hier Vorrang landwirtschaftliche Nutzung) müsste ein belastbarer Grund vorliegen, der es rechtfertigt, eine Abweichung von vorrangigen Zielen zu ermöglichen. Vorliegend hat die Gemeinde ihren Antrag damit begründet, dass der ehemalige Investor aufgrund seiner Modulbauweise „mehr

Platz“ benötigen würde. Diese Begründung war nicht geeignet, eine Änderung des Flächennutzungsplans zu ermöglichen. Denn gerade eine Modulbauweise trägt ja in sich die Aussage, dass aufgrund der Module eine angepasste Bauweise an die Gegebenheiten vor Ort möglich sei. Dass die Modulbauweise den Investor an einer Anpassung hindern würde, war nicht nachvollziehbar.

Inzwischen gibt es einen anderen Investor, der laut Aussage der CDU Schöneck auf einer Fläche von 7 Hektar ein Rechenzentrum errichten kann. Der ehemals (nicht überzeugende) Grund für eine Vergrößerung der Gewerbefläche ist damit weggefallen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wäre ohne Begründung ohnehin rechtlich nicht haltbar. Es ist also davon auszugehen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans durch den Regionalverband ohnehin nicht durchgeführt werden kann bzw. im Falle eines Beschlusses dieser einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde.

Aktuell ist damit festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan lediglich ein Gewerbegebiet bis zu einer Größe von 8 Hektar erlaubt und dass eine rechtmäßige Änderung des Flächennutzungsplans ausgeschlossen ist.

Da der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan nicht widersprechen kann und darf, ist nicht nachvollziehbar, auf welcher rechtlichen Grundlage die Gemeinde Schöneck weiterhin ein Gewerbegebiet plant, welches größer als 8 Hektar sein soll.

Der aktuell offengelegte Entwurf für den Bebauungsplan erfüllt diese Anforderungen nicht und verstößt gegen geltendes Recht und auch gegen die gefestigte Rechtsprechung des VGH Hessen.

Der Bebauungsplan steht auf unrechtmäßiger planerischer Grundlage, die auch vom Regionalverband nicht ohne weiteres geändert werden kann. Die fehlende Rechtsgrundlage dürfte zu einer Aufhebung oder Nichtigkeit des Plans führen, wenn er gerichtlich überprüft wird.

An dieser Stelle noch eine Anmerkung:

Der Entwurf des neuen Bebauungsplans vermittelt den Eindruck, dass lokale Betriebe von der Flächenentwicklung profitieren, obwohl die Gesamtfläche effektiv fast vollständig bereits an den ausgewählten Investor vergeben ist (mindestens 7 Hektar von derzeit 8 verfügbaren Hektar).

Das bedeutet im Klartext, dass jeder Quadratmeter Fläche, die heute einem Rechenzentrumsbetreiber zur Verfügung gestellt wird, der Gemeinde auf lange Sicht für die ortsansässigen oder sonstigen Gewerbetreibenden fehlen wird, denn es wird regelmäßig eine zulässige Höchstmenge an Fläche berechnet, die den Gemeinden (z. B. als Gewerbefläche) zur Verfügung gestellt wird. Bei dieser zulässigen Höchstmenge wird die Fläche, die nun für das Rechenzentrum genutzt werden soll, der Höchstmenge abgezogen und wird an anderer Stelle fehlen. Das gilt unabhängig davon, ob der Regionalverband der Erweiterung des Gebiets zustimmt oder nicht, es geht immer um die gesamte Fläche. Insoweit verweise ich auf das Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.11.2022, welches ebenfalls hierauf hinweist.

### 3. Konflikt mit dem Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE)

Der TPEE enthält Vorranggebiete für Windenergie und Grundsätze für andere erneuerbare Energien. Der Plan hat als Ziel, die Flächen für erneuerbare Energien zu sichern und bestehende Anlagen funktionsfähig zu halten.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebiets befinden sich bereits vier Windkraftanlagen. Die Ansiedlung eines energieintensiven Rechenzentrums auf der neuen Gewerbefläche beeinträchtigt nicht nur die Zielsetzung des TPEE, die darin besteht, Vorrangflächen und bestehenden Windkraftanlagen zu schützen, sondern bindet auch Flächen, die für die regionale Energiewende vorgesehen sind, mit dem Ergebnis, dass hier ein nicht erneuerbares sondern sehr energieintensives Vorhaben bevorzugt wird.

Diese Situation stellt einen Konflikt in der Planbegründung dar. Eine Überprüfung dieses Konflikts oder eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen ist aus den veröffentlichten Unterlagen nicht zu erkennen, so dass auch hier ein Abwägungsfehler der Gemeinde gemäß § 1 VII BauGB vorliegt.

Festzuhalten bleibt, dass an dieser Stelle alternative städtebauliche Nutzungsmöglichkeiten hätten geprüft werden müssen, die die übergeordneten Flächennutzungsziele und insbesondere Energieplanungsziele hätten berücksichtigen müssen. Dies ist angesichts der Vorfestlegung auf einen Investor offenbar nicht erfolgt. Die veröffentlichten Unterlagen lassen keine entsprechenden Schlüsse zu, so dass ein Abwägungsdefizit auch hier festzustellen ist.

### 4. Naturschutzrechtliche Konflikte: Natura 2000-Gebiet

Das Plangebiet liegt 470 m vom Natura 2000-Gebiet „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“ entfernt, das Heimat verschiedener geschützter Arten ist. Die FFH-Vorprüfung beruht auf Daten von 2010–2021 und wurde von der Planungsgruppe erstellt, die auch die Planung des Gewerbegebiets vorgenommen hat.

Wichtige Faktoren wie Abgase, Lichtemissionen, Notstromaggregate, Verkehr und Lärm wurden nicht angemessen, teilweise gar nicht bewertet. So ist in den entsprechenden Gutachten lediglich eine rudimentäre Ausführung zu möglichen Störungen durch Lichtemissionen und Lärm nachzulesen. Zum Thema Verkehr führt die Plangruppe aus, dass ein besonderer Verkehr nicht zu erwarten sein. Die Themen der möglichen Auswirkungen von Vibrationen, Lärm und Abgasen der Diesel-Notstrom-Aggregate werden von der Planungsgruppe gar nicht erst problematisiert. Ganz im Gegenteil, in der FFH-Vorprüfung ist zu lesen, dass in dem geplanten Gewerbegebiet keine Ansiedlung von Betrieben vorgesehen sei, die in höherem Maße Abgase emittieren. Diese Aussage ist äußerst verwunderlich, da die gleiche Planungsgruppe Egel die Planung für die Ansiedlung eines Rechenzentrums federführend für die Gemeinde Schöneck erstellte. Es ist davon auszugehen, dass die Verfasser der FFH-Vorprüfung sehr wohl davon wissen, dass Rechenzentren auf Notstromaggregate angewiesen sind, die regelmäßig massive Emissionen durch Abgase, Lärm, Vibrationen etc. abgeben. Auch die zu erwartende Abwärme und ihre möglichen Auswirkungen werden nicht überprüft. Das Thema Lärm wird nur rudimentär behandelt und keineswegs umfassend geprüft.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die dort lebenden Arten erfolgt nur sehr eingeschränkt, die FFH-Vorprüfung ist in der vorliegenden Form schon in der früheren Offenlage des Bebauungsplanentwurfs unvollständig gewesen und wurde nicht nach dem damals aktuellen wissenschaftlichen Standard geprüft. Diese Defizite sind bis heute nicht nachgearbeitet worden.

Eine Vervollständigung der damaligen Prüfung hat nicht stattgefunden. Auch hat keine erneute Prüfung anhand der aktuellen Planung stattgefunden, obwohl inzwischen ein anderer Investor für das geplante Rechenzentrum ausgewählt wurde und dessen Bauweise sich von der Bauweise des früheren Investors wesentlich unterscheidet. Hinzu kommt, dass die durch die Gemeinde beantragte Strommenge zeigt, dass die neuen Planungen eine weitaus höhere Belastung der umliegenden Flächen mit sich bringen wird, als ursprünglich geplant.

Es steht somit die Ergänzung der inzwischen veralteten FFH-Vorprüfung in Bezug auf die früheren Defizite aus als auch in Bezug auf die Anpassung an die aktuelle Planung mit dem neu ausgewählten Investor aus.

Die EU-FFH-Richtlinie sowie §§ 44 und 45 BNatSchG schreiben vor, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten und streng geschützten Arten zu vermeiden oder gesondert zu rechtfertigen sind. Die vorliegenden Planungen erfüllen diese Anforderungen nicht, sie benennen nicht einmal alle denkbaren Störungen.

Die vorliegende unzureichende FFH-Prüfung macht den Plan nicht tragfähig, aktuell liegt keine Rechtmäßigkeit der Planung in diesem Zusammenhang vor, es sind offenbare Verstöße gegen das BNatSchG und das BauGB zu rügen.

Das aktuell geplante immense Rechenzentrum wird immense Massen an Abwärme, Verkehr für Bau- und später Zulieferungen und Wartungsdienste, Licht, erhebliche Mengen an Abgasen für den Betrieb der Notstromaggregate und davon ausgehende Vibrationen verursachen. All diese Faktoren können nach wissenschaftlicher Literatur signifikante Störungen für Fledermäuse und andere geschützte Arten verursachen. Die vorgelegte FFH-Vorprüfung ist bei Weitem nicht ausreichend um abzuklären, ob von der geplanten Ansiedlung eines Rechenzentrums und ggf. weiterer Gewerbebetriebe wesentliche Beeinträchtigungen für die Arten im Natura 2000 – Gebiet ausgehen werden.

## 6. Schutz der Bevölkerung nach BImSchG

In der Nähe der geplanten Fläche ist Wohnbebauung zu finden. Wie bereits ausgeführt, dürfte der Planungsgruppe bekannt sein, dass Rechenzentren massive Auswirkungen auf die Umgebung haben wie Lärm, Vibration, Abwärme und Abgase durch Notstromaggregate etc.

Trotzdem wurde nicht einmal ansatzweise die Auswirkung der Planung auf die dort lebende Bevölkerung angeregt, geschweige denn geprüft. Auch dieser Aspekt macht die bisherige Planung rechtswidrig und unhaltbar.

## 7. Vorbehaltsgebiet für lokale Klimafunktionen

Der veröffentlichte Bebauungsplanentwurf betrifft zudem ein Vorbehaltsgebiet für lokale Klimafunktionen. Die Ansiedlung eines immensen Rechenzentrums wird zur Beeinträchtigung der Klimafunktionen führen, mindestens durch die Entstehung von großen Mengen an Abwärme und durch den zu erwartenden wesentlichen Eintrag an Abgasen durch die Notstromaggregate. Trotzdem wird die Eigenschaft dieses Gebietes nicht ausreichend untersucht und bewertet, um die konkreten Auswirkungen einschätzen zu können.

Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes beschränken sich darauf, festzustellen, dass mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen sei. Dass dies – bei der Größe des geplanten Rechenzentrums - nicht ohne weitere Untersuchungen so unterstellt werden kann, liegt auf der Hand.

Die vorgelegten Unterlagen sind somit unvollständig, eine ordnungsgemäße Abwägung kann auf dieser Datenlage nicht stattfinden. Es liegt somit zumindest ein Abwägungsfehler vor. Die fehlenden Informationen sind durch eine gutachterliche Untersuchung einzuholen und erneut auszulegen. Die aktuelle Situation der Planung in diesem Zusammenhang ist nicht rechtmäßig.

## 8. Artenschutz – Feldhamster und weitere besonders geschützte Arten

Das Plangebiet ist aktuell Ackerfläche und Teil des sogenannten „Hamsterlands“. In unmittelbarer Umgebung wurden Feldhamsterbauten mehrfach nachgewiesen (2020, 2021, 2023), darunter Bauten in 100 m Entfernung zur Plangebietsgrenze. Der Gutachter schlägt vorgezogene CEF-Maßnahmen, Umsiedlung sowie jährliche Kartierungen vor.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen greifen nur begrenzt, da der direkte Lebensraumverlust durch Bebauung und Versiegelung weiterhin besteht. Der Verband weist darauf hin, dass CEF-Maßnahmen artenschutzrechtlich unzulässig sind, da eine Prüfung von Alternativen nicht stattgefunden hat. Insoweit wird auf europarechtliche Normen verwiesen und Rechtsprechung zitiert. Zur Vermeidung langer Wiederholungen nehme ich auf die die Stellungnahme des Naturschutzinitiative e.V. vom 23.11.2022 vollständig Bezug und schließe mich dieser an. Ausdrücklich mache ich die dortigen Ausführungen zu meinem eigenen Vortrag und fordere Sie auf, die dortigen Ausführungen erneut zu überprüfen. Schon in dieser Stellungnahme vom 23.11.2022 wird die schon damals dramatische Situation des Feldhamsters dargelegt und deutlich gemacht, dass die vom Gutachter Dr. Raskin vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen nicht dazu geeignet sind, die gesetzlichen Verbote nach BNatSchG auszuhebeln oder zu umgehen. Ganz im Gegenteil, der Naturschutzinitiative e.V. teilt mit, dass gerade aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der geschützten Art jeglicher Eingriff in den Lebensraum ein Verstoß gegen geltendes Recht ist, solange sonstige Alternativen nicht ernsthaft überprüft wurden.

Auch der BUND weist in seiner Stellungnahme vom 17.11.2022 auf die notwendige Alternativprüfung hin, die nach wie vor fehlt. Ich beziehe mich zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme des BUND vom 17.11.2022 und mache sie vollumfänglich zu meinem eigenen Vortrag.

Der BUND erläutert in der erwähnten Stellungnahme, dass Feldhamster alte Bauten über viele Jahre wieder nutzen. Die vorgelegten Kartierberichte der betroffenen Flächen im Jahr 2022 und 2023 sind inzwischen mehrere Jahre alt, es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass die Flächen inzwischen wieder vom Feldhamster besiedelt wurden. Der Gutachter Dr. Raskin erläutert selbst, dass eine Wiederbesiedelung der Flächen nicht ausgeschlossen ist und stimmt insoweit mit dem Vortrag des BUND und des Naturschutzinitiative e.V. überein.

Auch die ergänzenden Ausführungen des Gutachters Dr. Raskin vermögen nicht zu überzeugen, denn er erläutert, dass eine CEF-Maßnahme nur dann denkbar und erfolgsversprechend sein könnte, wenn die entsprechende Fläche eine entsprechende Größe hat, in einem engen räumlichen Zusammenhang steht und ein angemessenes Nahrungsangebot bietet. Von diesen drei Voraussetzungen ist hier bestenfalls eine erfüllt, nämlich die Anpassung des Nahrungsangebots.

Die als Ausgleichsflächen vorgesehen Parzellen sind zum einen räumlich zu weit von der betreffenden Fläche entfernt, um sicherstellen zu können, dass sie von Feldhamstern „auf der Flucht vor den Baumaschinen“ überhaupt gefunden werden. Zum anderen sind hier Ausgleichsflächen mit knapp 2,3 Hektar vorgesehen als Ausgleich für eine Fläche von derzeit 10,5 Hektar als Planfläche. Dass dies kein ausreichender Ausgleich sein kann, liegt auf der Hand.

Es ist also festzuhalten, dass die vorliegende Planung einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG erfüllen würde bei ihrer Umsetzung, denn Eingriffe in streng geschützte Arten dürfen nur unter sehr engen Voraussetzungen erfolgen. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung nicht erfüllt. Zudem dürfen CEF-Maßnahmen nur als letzte Alternative eingesetzt werden, wenn keine anderen Vermeidungsoptionen bestehen, was hier nicht nachgewiesen wurde.

Im Ergebnis gilt somit, dass Eingriffe in den Lebensraum der Feldhamster in der geplanten Art rechtswidrig wären. Fehlende alternative Maßnahmen stellen ein Abwägungsdefizit nach § 1 Abs. 7 BauGB dar, wodurch der Bebauungsplan als solches rechtswidrig ist.

## 9. Boden- und Landwirtschaftsschutz

Das Plangebiet und die vorgesehenen Ausgleichsflächen umfassen hochbewertetes Ackerland mit Bodenpunkten zwischen 80 und 95, welches Deutschlandweit mit zu den besten Ackerflächen gehört. Weitere landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls bester Bewertung würden durch die Ausweisung als Ausgleichsflächen für die Produktion von Lebensmitteln verloren gehen.

Es wurde keine ernsthafte Prüfung alternativer Standorte, wie bereits versiegelte Flächen oder weniger hochwertige Böden, durchgeführt.

Dies stellt eine Verletzung der §§ 1 und 1a BauGB sowie §§ 1–2 BBodSchG und § 15 Hessisches Landwirtschaftsgesetz dar, denn diese schreiben den Schutz von fruchtbarem Boden und eine vorrangige Nutzung bereits versiegelter Flächen vor.

Im Jahr 2025 wurde bekannt, dass ein alternativer Standort in der Nähe der aktuell geplanten Fläche für eine Nutzung als Gewerbegebiet zur Verfügung steht, der an

einer ehemaligen Müllhalde vorhanden ist und aufgrund der Vorbelastung als weniger wertvoller Boden eher für die Nutzung als Gewerbegebiet geeignet wäre. Dies war sogar in der Presse zu lesen.

Soweit bekannt, gab es zwar ein Gespräch der Bürgermeisterin mit den betreffenden Eigentümern dieser Flächen und auch einem Interessenten der die Nutzung der Fläche als Gewerbefläche in Erwägung zog, allerdings wurde diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt. Die Gründe dafür sind nicht bekannt.

Eine vollständige Alternativprüfung würde zumindest erfordern, dass denkbare Alternativen aufgeführt werden und dann die Argumente für und gegen diese Alternativen benannt werden. Dies ist nicht geschehen.

Auch die seit Jahren in Rede stehende Alternative der Nutzung der Fläche des angrenzenden Autokontors wird von der Gemeinde nicht verfolgt. Die Gründe dafür sind unbekannt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die vorliegende Planung die Vorschriften zum Bodenschutz verletzt, wodurch der Bebauungsplan rechtswidrig ist.

Hieran ändert auch der Fachbeitrag der Planungsgruppe Egel zum Schutzgut Boden nichts, denn dort wird erwartungsgemäß festgestellt, dass der Boden nach der geplanten Versiegelung seine Bodenfunktionen zu 100 % verlieren wird, vgl. Seite 9 und Seite 13. Nachdem 90 % des geplanten Gebietes versiegelt werden sollen, lässt sich der Schaden leicht errechnen.

Die auf den Folgeseiten vorgenommene Zahlenakrobatik der Planungsgruppe kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass hier ohne Not die Zerstörung von ca. 100.000 qm bester Ackerfläche geplant ist. Dies macht umso fassungsloser, wenn man in der Zeitung liest, dass die Gemeinde ohnehin nicht mit Gewerbesteuererinnahmen aus dem anzusiedelnden Rechenzentrum rechnet.

Berücksichtigt man, dass inzwischen zahllose Gesetze den Schutz des Bodens vorsehen und dieser als Ziel in zahllosen Klimaplänen (übrigens auch im Plan der Gemeinde Schöneck) zu finden ist, fragt sich der einfache Bürger, ob solche Absichtserklärungen das Papier wert sind, auf dem sie stehen.

Der Boden wird nur so lange geschützt, solange ihn niemand teuer kaufen möchte. Im Anhang füge ich zur Information der Gemeindevertreter einen sehr interessanten Beitrag aus dem Frankfurter Parlament bei. Dort schaut man etwas weiter in die Zukunft.

## 9. Wasserschutzgebiet & Notstromaggregate

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Schutzklasse III. Das bedeutet, dass das dort fallende Regenwasser dazu genutzt wird, um Grundwasser entstehen zu lassen, welches schließlich dazu dient, die Bevölkerung von Kilianstädten mit Trinkwasser zu versorgen.

In diesem Wasserschutzgebiet soll eine unglaubliche Menge an Dieselkraftstoff für die Notstromaggregate gelagert werden, für den Fall, dass es mal einen Stromausfall gibt.

Das Rechenzentrum soll nach der Pressemitteilung der Bürgermeisterin mit 100 MVA arbeiten. Im Falle eines Stromausfalls müsste dieser Strom durch Kraftstoff vor Ort ausgeglichen werden können. Eine vorsichtige Berechnung ergibt, dass der Ersatz eines solchen Stromverbrauchs im Falle eines Ausfalls schätzungsweise 180.000–270.000 Liter an Dieselkraftstoff nötig machen würde, um den Betrieb für weitere 8-10 Stunden mit voller Leistung aufrecht zu erhalten.

Allein diese Zahlen machen deutlich, dass eine Lagerung einer solchen Menge im Wasserschutzgebiet selbst mit Ausnahmegenehmigung schlicht unmöglich ist.

Es wird gerügt, dass die notwendigen Informationen für eine sinnvolle Stellungnahme in Sachen Wasser und Wasserschutzgebiet dem Bebauungsplan und seiner Begründung schlicht nicht entnommen werden können. Ich fordere die Gemeinde auf, die genaue Planung in diesem Zusammenhang zu veröffentlichen und der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Weiter wird gerügt, dass ohne Not die Versiegelung einer Fläche von fast 100.000 Qm dazu führen wird, dass diese Fläche für die Neubindung von Grundwasser nicht nutzbar sein wird. Angesichts der Wasserknappheit, die wir in den vergangenen Jahren deutlich erlebt haben, ist eine solche Planung unverantwortlich und lässt jegliche Abwägung vermissen, wodurch sie rechtswidrig wird.

Das hydrogeologische Gutachten aus dem Jahr 2022 war unzureichend, da es schon damals stark veraltete Zahlen für eine Bewertung nutzte, die kaum Erkenntnisse liefern konnten. Trotz umfangreicher Kritik hat die Gemeinde kein aktualisiertes Gutachten erstellen lassen, sondern lediglich eine wenig aussagekräftige Zusammenfassung mit dem Titel „wasserwirtschaftliche Belange“. Dort werden weder die Problematik der verringerten Grundwasserneubildung noch die Problematik der unmöglich erscheinenden Lagerung von vielen tausend Litern Diesel-Kraftstoff im Wasserschutzgebiet III behandelt. Lediglich die Themen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des künftigen Gewerbegebiets sind Thema dieses Beitrags und für die Problematik des Schutzes des Wasserschutzgebietes nicht brauchbar.

Die Lagerung dieser Mengen Diesel ist im Bereich von Wasserschutzgebieten rechtlich problematisch und wurde im wasserrechtlichen Gutachten nicht ausreichend bzw. gar nicht berücksichtigt. Auch der Kühlwasserbedarf oder der Betrieb im Dauerbetrieb wurde nicht betrachtet.

Auch hier ist festzustellen, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Hinblick auf die Problematik des Wasserschutzgebietes unvollständig und daher nicht rechtmäßig ist.

## 10. Archäologische Denkmäler

Das Plangebiet enthält archäologische Denkmäler vom Neolithikum bis zur Eisenzeit. Vor Baubeginn sind geophysikalische Prospektionen und ggf. archäologische Ausgrabungen vorgesehen, deren Kosten vom „Planbetreiber“ getragen werden sollen.

Unklar ist in diesem Zusammenhang, wer eigentlich der Planbetreiber sein soll.

Denn offiziell ist der Bebauungsplan als Angebotsplan bezeichnet, aber anhand dieser Formulierung zeigt sich deutlich, dass es tatsächlich um einen verdeckten Vorhabenbepauungsplan handelt, auch wenn hier von Seiten der Gemeinde durch die fehlerhafte Bezeichnung als Angebotsbepauungsplan versucht wird, die Normen des § 12 BauGB zu umgehen.

An dieser Stelle zeigt sich deutlich das Dilemma, welches der Gesetzgeber durch die Norm des § 12 BauGB verhindern will und damit Gemeinden schützen will. Dies scheint der Gemeinde Schöneck nicht klar zu sein, sie versucht sich offenbar durch "rechtliche Tricks" dieser Norm zu entziehen, merkt aber nicht, dass sie sich damit nur selbst schadet.

Geht man davon aus, dass der neu ausgewählte Rechenzentrumsbetreiber als Planbetreiber anzusehen ist, dann ist dies der offensichtliche Nachweis dafür, dass tatsächlich ein verdeckter Vorhabenbepauungsplan vorliegt und eine versuchte Umgehung des § 12 BauGB vorliegt, wodurch der Bebauungsplan in der aktuellen Form als rechtswidrig anzusehen wäre.

Geht man hingegen davon aus, dass es sich um einen „Angebotsbepauungsplan“ handelt, wie ihn die Gemeinde bezeichnet hat, so bleibt zu fragen:

Wer ist denn der Planbetreiber und damit verantwortlich für Kosten und Durchführung des archäologisch erforderlichen Sonderaufwands?

Der Rechenzentrumsbetreiber? Und warum gerade er? Würde sich der Rechenzentrumsbetreiber doch bestimmt auch fragen...

Der örtliche Gewerbetreibende? Der durch entsprechende Kosten höchstwahrscheinlich sofort in die Insolvenz getrieben würde?

Oder im Zweifelsfalls die Gemeinde, weil sie durch die unklare rechtliche Einordnung diese problematische Situation selbst erst geschaffen hat und daher als „Verursacherin“ des Schadens diesen auch zu tragen hätte?

Offenbar hat sich die Gemeinde rechtlich nicht gut beraten lassen. Zudem scheinen die Abgeordneten nicht zu wissen, worüber sie eigentlich im Einzelnen abstimmen und spielen unwissend und unfreiwillig mit dem Feuer.

Warum ist das so? Dies wird klar, wenn man das Prozedere und die Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets mal einige Schritte weiterdenkt:

So wie der geplante Bebauungsplan aktuell veröffentlicht ist, bleibt diese sehr wesentliche Fragestellung nach dem Planbetreiber völlig offen, um nicht zu sagen, dass es für die Gemeinde ein sehr großes finanzielles Risiko darstellt, auf dieser Basis weiterzumachen und den Bebauungsplan tatsächlich so zu verabschieden.

Denn – auch wenn die Gemeinde das zu glauben scheint – ist es keineswegs sicher, dass der künftige Rechenzentrumsbetreiber verpflichtet wäre, die Kosten für archäologische Bergungen und Untersuchungen zu übernehmen.

Es ist im Bebauungsplan lediglich lapidar festgehalten, dass der Planbetreiber diese Kosten zu tragen hat, ohne zu bestimmen, wer der Planbetreiber eigentlich ist.

Diese Bestimmung ist rechtlich unsauber und für die Gemeinde eine große Gefahr, sie gibt der Gemeinde keinerlei finanzielle Sicherheit. Stattdessen trägt die Gemeinde das Risiko, für etwaige Kosten im Zusammenhang mit archäologischen Funden selbst aufkommen zu müssen, gerade weil sie rechtlich unsauber handelt und damit die Problematik selbst „verursacht“.

Es ist daher zu bemängeln, dass die Gemeinde sich durch das rechtlich unsaubere Vorgehen – ohne Not - in große finanzielle Gefahr begibt. Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass beim Antreffen archäologischer Funde die Gemeinde die Kosten für die Untersuchung und Sicherung der Funde tragen müsste, so dass der erhoffte Geldsegen für die Gemeinde ganz schnell verpuffen würde.

Als Rechtsverletzung ist auf jeden Fall festzuhalten, dass ein Verstoß gegen § 12 BauGB vorliegt, der – nicht ohne Grund - Rechtsklarheit und Planbarkeit für alle Beteiligten verlangt. Die ungeklärten Verantwortlichkeiten sind rechtlich als Abwägungsdefizit anzusehen mit der Folge, dass der Bebauungsplan auch aus diesem Grund rechtswidrig wäre, wenn er nach dem aktuellen Entwurf beschlossen würde.

## 11. Klimaschutz & Abwärmenutzung

Für das Rechenzentrum ist kein Konzept zur Nutzung der Abwärme vorgesehen. Die Abwärme wird ungenutzt an die Umgebung abgegeben. Dies passt nicht in die heutige Zeit, es widerspricht jeglichem Sinn und Verstand und auch diversen Gesetzen, wie z. B. dem Gebot der sparsamen Nutzung von Energie und Ressourcen, insbesondere in Zeiten der Energiekrise und Klimakrise gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, der die Gemeinde zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Planung verpflichtet. Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde regelt auch solche Punkte, blieb aber auch außer Betracht.

Die lapidare Erklärung, dass der Rechenzentrumsbetreiber verpflichtet sein wird, die Abwärme zur Verfügung zu stellen, stellt kein adäquates Mittel dar, um eine sichere Nutzungsmöglichkeit für die Abwärme auch wirklich zu ermöglichen.

Auch hier kann nur gelten, dass der Bebauungsplan abwägungstechnisch fehlerhaft ist, da zentrale Ressourcenschutzbelange nicht berücksichtigt wurden. Ebenfalls ist an dieser Stelle die fehlende Information der Bürger zu bemängeln. Ich fordere die Gemeinde auf, die spezifischen Informationen zum Thema Abwärmenutzung und den aktuellen Stand mitzuteilen, damit hierzu sinnvoll Stellung genommen werden kann.

## 12. Nicht rechtmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu bemängeln ist, weiter, dass zahlreiche veraltete Datengrundlagen verwendet werden und wesentliche Fragestellungen nicht dem neuen Planungskonzept mit dem neuen Investor (Amazon Web Services) angepasst sind. Obwohl der Investor bereits die Fläche des Gewerbegebiets zum Großteil käuflich erworben hat, wird den Bürgern vorgegaukelt, dass es sich angeblich um eine offene Angebotsplanung handle, so dass auch die vorgelegten Unterlagen zur Begründung des Bebauungsplans im Wesentlichen nicht die notwendigen Informationen den Bürgern zur Verfügung stellen.

Aus den nun veröffentlichten Unterlagen ergibt sich im Wesentlichen praktisch eine abstrakte Planung eines allgemeinen Gewerbegebiets.

Dieses Verhalten der Gemeinde führt zu der rechtswidrigen Situation, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit fehlerhaft durchgeführt wird. Der Öffentlichkeit werden nämlich nicht die notwendigen Informationen über die konkrete Planung des Rechenzentrums, dessen genauen Ausmaße, die genaue Art des Betriebs und die zu erwartenden Emissionen und damit auch Beeinträchtigungen für die Bevölkerung und die angrenzenden Naturgebiete mitgeteilt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist vor diesem Hintergrund nicht so, wie sie das Gesetz vorsieht. Sie ist erneut vorzunehmen, nachdem die Gemeinde den Entwurf für den neuen Bebauungsplan mit allen notwendigen Informationen über die konkret vorliegende Planung veröffentlicht hat.

Die Bürger haben einen Rechtsanspruch auf umfassende Information über die aktuelle Planung, wie sie dem aktuellen Stand entspricht. Nur so können sie sich sinnvoll Gedanken über die Planung machen und ihre Einwendungen sinnvoll vortragen.

Die Veröffentlichung, die die Gemeinde hier vorgenommen hat ist der ungeeignete Versuch, kritische Stimmen aus der Bürgerschaft zu blockieren, indem der Öffentlichkeit vorgetäuscht wird, man würde ein allgemeines Gewerbegebiet planen und somit auch nur entsprechend minimierte Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde stellt sich dabei in krassen Widerspruch zu ihren eigenen Ankündigungen bzw. den Äußerungen der Bürgermeisterin gegenüber der Presse und der Mitteilungen der CDU Schöneck auf der einen Seite sowie die Veröffentlichung eines angeblich allgemeinen Angebotsbebauungsplans ohne weitere wesentliche Festsetzungen auf der anderen Seite.

Aus den Veröffentlichungen der Gemeinde und der Presse geht klar hervor, dass die Planung die Ebene eines allgemeinen Gewerbegebiets schon lange verlassen hat und weit darüber hinausgehende Pläne nicht nur beabsichtigt sind sondern fest bestehen, sonst würde sich der Verkauf eines Großteils der Grundstücksfläche an einen Großinvestor wohl kaum erklären lassen, der im Haushaltsplan der Gemeinde für 2026 bereits als feste Einnahme zu finden ist.

Eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit setzt voraus, dass die Öffentlichkeit in die Lage versetzt wird, die Pläne der Gemeinde nach dem aktuellen Stand zur Kenntnis zu nehmen und hierzu ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die Veröffentlichung eines allgemeinen und in weiten Teilen wenig aussagekräftigen Bebauungsplans (allgemeines Gewerbegebiet ohne besondere Festsetzungen) mit veralteten Gutachten ist keine Offenlage im Sinne des Gesetzes, schon gar nicht nachdem bekannt ist, dass die aktuelle Planung der Gemeinde und des Investors weitaus fortgeschrittener ist, als nun mit den Planungsunterlagen offengelegt wurden.

Ich rüge hiermit ausdrücklich die Unvollständigkeit der Informationen, insbesondere die fehlenden Informationen zur konkreten Planung des Rechenzentrums (Ausmaße, Lage, Art der Gebäude, genaue Art des Betriebs und der beabsichtigten Kühlung, Art und Umfang der Lagerung von Kraftstoff für die Notstromaggregate, Art der Notstromaggregate, zu erwartende Auswirkungen des Betriebs auf die Natur und die Bewohner von Kilianstädten).

Darüber hinaus fordere ich Sie auf, die notwendigen Bewertungen und Gutachten auf den aktuellen Stand der Planung anzupassen und vor allem belastbar die Auswirkungen des geplanten Rechenzentrums auf die umliegenden Naturflächen und die Bewohner des Ortes untersuchen zu lassen und diese ebenfalls zu veröffentlichen.

Erst wenn diese notwendigen Informationen den Bürgern zur Verfügung stehen, wird eine gesetzesmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit überhaupt erst möglich sein.

Die aktuell durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit ist schlicht Augenwischerei und aufgrund des Fehlens wesentlicher Informationen als rechtswidrig anzusehen.

### 13. Ergebnis

Die Kombination aus formaler Vorhabenbezogenheit, Verstößen gegen den Flächennutzungsplan, Umwelt- und Naturschutzmängeln, Bodenschutz- und Wasserschutzdefiziten, fehlender Planung einer Abwärmenutzung, Unsicherheit des Planbetreibers in Sachen Archäologie mit finanziellen Risiken für die Gemeinde und die völlig unzureichende Bürgerbeteiligung führt zu einem systematischen Abwägungsdefizit und damit auch einer systematischen Rechtswidrigkeit des Gesamtprojekts in der aktuellen Form.

Ich fordere Sie auf, den Bebauungsplan „Kilianstädten Nord 2“ umfassend zu überarbeiten und wahrheitsgemäß als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erneut aufzustellen. Dies umfasst insbesondere:

- Vollständige und aktuelle Umwelt- und FFH-Prüfung
- Konkrete und überprüfbare Bindung an einen Vorhabenträger
- Vollständige Abwägung von Bodenschutz, Wasserschutz, Arten- und Klimaschutz
- Sicherstellung von Energieeffizienz, Abwärmenutzung und Ressourcenschonung
- Berücksichtigung aller Immissionsbelange für die in der Nähe liegende Wohnbebauung und das Natura 2000-Gebiet
- Beachtung des gültigen Flächennutzungsplans

Mit freundlichen Grüßen

## Weg frei fürs Rechenzentrum:

### Wichtige Investitionen in Standort Schöneck.

Nachdem Bürgermeisterin Carina Wacker das geplante Rechenzentrumsprojekt gründlich unter die Lupe genommen hatte, suchte sie den Austausch mit Experten und Fachbehörden. Ziel war eine Bewertung der neuen Marktbedingungen. Es wurde deutlich: Eine geeignete Fläche allein reicht nicht – entscheidend ist eine gesicherte Stromkapazität.

Die Bürgermeisterin handelte früh und entschlossen. Sie beantragte die Bereitstellung von 100 Megavoltampere für das Gewerbegebiet. Damit schuf sie nicht nur eine zentrale Voraussetzung für eine Ansiedlung dieser Größenordnung, sondern erhöhte zugleich den Wert der Fläche erheblich.

Im Anschluss wurde externe Fachberatung hinzugezogen, um präzise zu klären, wie viel Fläche tatsächlich erforderlich ist, um diese 100 MVA effizient zu nutzen. Das Ergebnis: Sieben Hektar genügen bei zweistöckiger Bauweise des Rechenzentrums. Der Bebauungsplan wurde angepasst und die ursprünglich kalkulierte Fläche konnte um gut 30 Prozent reduziert werden. Zugleich wird hier nun wertvolle Fläche für weiteres Gewerbe freigehalten.

Unter Einbindung aller Gremien startete ein breit angelegtes Verfahren zur Ansiedlung eines Rechenzentrums. 45 Unternehmen zeigten Interesse, 32 beteiligten sich aktiv. Der Gemeindevorstand entschied, welche drei Unternehmen die Anforderungen am besten erfüllten. Diese präsentierten ihre Konzepte im Fachausschuss der Gemeindevertretung.

## Milliardenprojekt soll Schöneck langfristig stabilisieren

Die Entscheidung fiel auf Amazon Web Services. Ein Milliardenprojekt dieser Größenordnung ist ein seltener Impuls für eine Kommune unserer Größe – mit Bedeutung und Strahlkraft für ganz Hessen. Der Kaufpreis unterliegt zwar noch der Vertraulichkeit, wird aber die finanzielle Stabilität der Gemeinde über Jahrzehnte sichern. So viel verrät der Haushaltsplanentwurf für 2026: Bereits die Anzahlung, die voraussichtlich im ersten Quartal 2026 eingehen wird, liegt bei über 20 Millionen Euro – ein Liquiditätszufluss, der den Gemeindehaushalt unmittelbar stärkt.

Die CDU begrüßt diese Entscheidung ausdrücklich und dankt allen Fraktionen für die konstruktive Zusammenarbeit. Wie der Erlös aus dem Grundstücksverkauf verwendet wird, entscheiden die gemeindlichen Gremien. Für die CDU steht fest: Diese außergewöhnliche Einnahme darf keine neuen Begehrlichkeiten wecken. Priorität hat, Kreditaufnahmen für anstehende Investitionen deutlich zu reduzieren und die Entschuldung konsequent voranzutreiben. Darüber hinaus sollen die Mittel so angelegt werden, dass dauerhafte Erträge entstehen. Aus diesen Erträgen können künftige Maßnahmen und Projekte finanziert werden.

## Abwärmennutzung: Chancen und Grenzen

Rechenzentren erzeugen große Mengen an Abwärme. Gleichzeitig gilt: Sie sind keine Heizkraftwerke. Abwärmennutzung setzt ein funktionierendes Wärmenetz voraus, das hier bisher nicht existiert. Es braucht zudem einen Energieversorger, der eine solche Infrastruktur plant, finanziert und betreibt. Darüber hinaus ist eine Redundanz erforderlich, etwa durch ein Blockheizkraftwerk, damit bei Phasen ohne Wärmebereitstellung eine Versorgung gesichert ist. Zudem ist zu prüfen, ob das Gewerbe auf der verbleibenden Fläche perspektivisch mit Nahwärme versorgt werden kann.

← Neuer Stadtteil der Quartiere: Frankfurt rollt Investoren den roten Teppich aus

Neujahrsempfang 2026: Nur Männer auf der Bühne →

## Rechenzentren sind keine Chance

Publiziert am [10. Dezember 2025](#) von [DIE LINKE, im Römer](#)

Anlässlich einer Studie, die die regionalökonomische Bedeutung von Rechenzentren in Frankfurt und der Rhein-Main-Region einschätzt, äußert sich Daniela Mehler-Würzbach, klimapolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Römer:

„Rechenzentren sind Riesenstromfresser, verbrauchen viel Fläche und schaffen kaum Arbeitsplätze. Ihre Betreiber sind oft internationale Unternehmen, die in ihre Geschäftsbeziehungen keinen Einblick lassen. Dass die Frankfurter Wirtschaftsdezernentin Stephanie Wüst (FDP) keine Probleme mit dieser Branche hat und sie als Chance bezeichnet, ist zutiefst besorgniserregend. In Frankfurt sehen wir derzeit Netzengpässe und Anschlussverzögerungen. Faktisch haben sich die Rechenzentrumsbetreiber schon heute sämtliche Stromkapazitäten, die irgendwie in Frankfurt zu kriegen sind, gesichert. Dabei sind die Rechenzentren bei Weitem nicht die einzigen, die Strom benötigen: Auch für die Wärmewende in Frankfurt wird Strom gebraucht – und hier erleben wir jetzt schon, wie die fehlende Anschlusskapazität zielführende Projekte wie Großwärmepumpen verunmöglicht.“

Das Rechenzentrum FRA7 wurde beim Spatenstich noch gefeiert, als Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit durch Abwärmenutzung. Knapp ein Jahr später habe das Unternehmen eine Partnerschaft mit dem Energieversorger EON verkündet, um für den weiteren Ausbau gasbetriebene Generatoren zu nutzen. Mehler-Würzbach weiter: „Die Stadt muss sich ehrlich machen: Die steigende Stromnachfrage der Rechenzentren steht in direkter Konkurrenz zur klimaneutralen Stadtentwicklung. Wenn Frau Wüst die Klimaziele der Stadt über Bord werfen will, dann sind Rechenzentren in der Tat kein Problem.“

Es gebe noch weitere Probleme mit dem Zubau weiterer Rechenzentren, vom fehlenden Konzept für die Nutzung von Abwärme bis hin zur Frage, wer den kostenintensiven Netzausbau für den Stromhunger der Rechenzentren denn bezahlen wird.

Mehler-Würzbach abschließend: „Es stellt sich die Frage: Welchen Preis zahlen Gesellschaft und Endkonsument\*innen dafür? Schon jetzt steht fast ein Drittel aller in Deutschland angesiedelten Rechenzentren in Frankfurt. Das reicht. Wir fordern ein Verbot von Neuzulassungen von Rechenzentren in Frankfurt. Zwei Beispiele wie es besser geht: Dublin lässt keine neuen Anschlüsse bereitstellen, in Singapur gab es ein Stopp von Neuzulassungen zwischen 2019 und 2022, mittlerweile gibt es sehr strenge Auflagen an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Rechenzentren sind keine Chance. Im Gegenteil: Wir haben ein Problem.“

Teilen mit:



Dieser Beitrag wurde unter [Presse](#) abgelegt und mit [Abwärmenutzung](#), [Anschlussverzögerungen](#), [Ausbau gasbetriebener Generatoren](#), [Energieversorger EON](#), [fehlende Anschlusskapazität](#), [Klima](#), [klimaneutrale Stadtentwicklung](#), [Klimaziele](#), [Nachhaltigkeit](#), [Netzausbau](#), [Netzengpässe](#), [Rechenzentren](#), [Rechenzentrum FRA7](#), [Rhein-Main-Region](#), [steigende Stromnachfrage](#), [Strom](#), [Stromverbrauch](#), [Studie](#), [Verbot](#) verschlagwortet. Setze ein Lesezeichen auf den [Permalink](#).

← Neuer Stadtteil der Quartiere: Frankfurt rollt Investoren den roten Teppich aus

Neujahrsempfang 2026: Nur Männer auf der Bühne →

## Infos erhalten

Wenn Sie regelmäßige Informationen zur Arbeit der Fraktion erhalten möchten, schreiben Sie eine kurze E-Mail an [presse\[at\]dielinke-fraktion.frankfurt.de](mailto:presse[at]dielinke-fraktion.frankfurt.de).

## Folge uns



## Bevorstehende Veranstaltungen

Es gibt keine bevorstehenden Veranstaltungen.

## Zuletzt veröffentlicht

- [All I want for christmas](#)
- [Wegschauen ist kein Naturschutz](#)
- [Neujahrsempfang 2026: Nur Männer auf der Bühne](#)
- [Rechenzentren sind keine Chance](#)
- [Neuer Stadtteil der Quartiere: Frankfurt rollt Investoren den roten Teppich aus](#)
- [Frankfurt leg' ne Schippe drauf!](#)
- [Linke unterstützt Schulstreik gegen die Wehrpflicht](#)
- [Erneut das 1. Revier – Endlich Konsequenzen ziehen](#)

## Archiv

- [Dezember 2025](#)
- [November 2025](#)
- [Oktober 2025](#)
- [September 2025](#)
- [August 2025](#)
- [Juli 2025](#)
- [Juni 2025](#)
- [Mai 2025](#)
- [April 2025](#)
- [März 2025](#)
- [Februar 2025](#)
- [Januar 2025](#)
- [Dezember 2024](#)
- [November 2024](#)
- [Oktober 2024](#)
- [September 2024](#)
- [August 2024](#)
- [Juli 2024](#)
- [Juni 2024](#)
- [Mai 2024](#)

An den  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck  
Herrnhofstr. 8  
61137 Schöneck  
Datum: 26.01.2026

**Entwurf des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II  
in der am 01.10.2025 beschlossenen Fassung  
Meine Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als Bürgerin der Gemeinde Schöneck nehme ich zu Ihrem in der Zeit vom 15.12.2025  
bis einschließlich 26.01.2026 öffentlich ausliegenden Entwurf wie folgt Stellung:  
Ich moniere

- 1) eine aus mehreren Gründen fehlerhafte Parallelführung von vorbereitender  
und verbindlicher Bauleitplanung;
- 2) eine teilweise unvollständige, teilweise fehlerhafte und teilweise gänzlich  
fehlende Berücksichtigung zahlreicher für die verbindliche Bauleitplanung  
wesentlicher Abwägungsaspekte;
- 3) einen **Verstoß gegen § 1 Nr. 2,3, § 2, § 3 Abs. 1, 2 HAltBodSchG.**

**1. Fehlerhaftes Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB**

Die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB betriebene Bauleitplanung  
begegnet aus mehreren Gründen schwerwiegenden Bedenken:

Das Parallelverfahren ermöglicht Ausnahmen vom Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.  
2 BauGB, d.h. Ausnahmen von der grundsätzlichen Stufenfolge der Planung, bei der  
die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) aus der vorbereitenden  
Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu entwickeln ist. Der Gesetzgeber hat die  
Ausnahmeregelung von diesem sogenannten Entwicklungsgebot vorgesehen, damit  
die Bauleitplanung, soweit die Umstände des Einzelfalls dies erfordern, beschleunigt  
werden kann und damit bestehende Flächennutzungspläne im Hinblick auf  
entstehende Bauleitpläne angepasst bzw. berichtigt werden können (Mitschang, S.  
687, 688). Vorliegend hatte die Gemeinde Schöneck zunächst beantragt, den  
Regionalplan Südhessen (der gem. § 9 HLPg, § 8 MetropolG zugleich den  
maßgeblichen Flächennutzungsplan darstellt, im Folgenden bezeichnet als  
RPS/RegFNP 2010) so zu ändern, dass in der Gemarkung Kilianstädten auf einer  
Fläche von ca. 13 ha ein Rechenzentrum errichtet werden kann.

Infolge der zahlreichen dagegen vorgebrachten Einwendungen wurden diese  
Planungen geändert.

Im Zuge dieser Änderungen zog sich der ursprüngliche Investor, die Hetzner Online  
GmbH, aus der Realisierung des Vorhabens zurück.

Nach den geänderten und nun offengelegten Planungen soll ein zweistöckiges  
Rechenzentrum möglich werden, dessen Betrieb **mehr als das 10-fache der bis dato  
vorgesehenen Energiemenge** erfordert, dessen **Abwärme daher ebenfalls  
signifikant höher** wäre als die bisher veranschlagte, für das aber nur noch eine  
Fläche von 10,5 ha beansprucht wird (ein 9,8 ha großes Gewerbegebiet iSd. § 8  
BauNVO und ca. 0,7 ha Verkehrsflächen).

Erkennbar wird mit dieser Vorgehensweise versucht, die zur erstrebten Planänderung  
notwendige **Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens auf formell-  
rechtlicher Basis zu umgehen**. Die Planer hängen offensichtlich immer noch der  
irrigen Auffassung einer landschaftsplanerischen „Darstellungsgrenze“ an, nach der

Flächen von weniger als 5 ha nach Belieben geändert werden könnten, unabhängig von den bestehenden Festsetzungen. In dieser irrigen Annahme glauben sie, die bisherigen Festsetzungen der betreffenden Fläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sanktionslos überwinden zu können.

Wie Ihnen das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 24.11.2022 unter Hinweis auf den Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22.N ausdrücklich mitgeteilt hat, ist diese Vorgehensweise hoch risikoreich, da **„im Falle eines Normenkontrollverfahrens nicht unwahrscheinlich ist, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB aufgehoben wird“ (Zitat aus dem Schreiben des Regierungspräsidiums, S. 3).**

Dass das Regierungspräsidium sodann seinerseits darauf hinweist, dieses Erfordernis auf anderem Wege umgehen zu wollen, verringert das vorgenannte **Risiko für die Gemeinde Schöneck** nicht – im Gegenteil dürfte es dieses **weiter erhöhen**. Besonders vor diesem Hintergrund lässt sich auch der abschließende Hinweis des Regierungspräsidiums verstehen:

**„Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt“ (im o. g. Schreiben, S. 11).**

Das Verfahrensrisiko liegt damit **alleine** bei der Gemeinde Schöneck. Sie kann es nicht etwa auf eine andere Behörde abwälzen.

Die weitere Fortsetzung dieses Planvorhabens wird Ihnen daher **nicht** jene „hohen Einmal Erlöse aus dem Grundstücksverkauf für das Rechenzentrum“ beschere, auf die Sie sich bereits in Ihrer Haushaltsklausurtagung kapriziert haben. Sie wird vielmehr zu einem Normenkontrollverfahren vor den zuständigen Gerichten führen. Da dem Gemeindevorstand dieses Verfahrensrisiko klar vor Augen stand und er, auch mit diesem Schreiben noch einmal, ausdrücklich auf dieses Risiko hingewiesen worden ist, wären **die Kosten eines solchen Verfahrens ggf. unmittelbar von ihm selbst** zu tragen.

Dieses Risiko ergibt sich im Einzelnen aus dem Folgenden:

## **2. Fehlerhafte und fehlende abwägungsrelevante Aspekte**

Hinsichtlich dieser Aspekte verweise ich, mutatis mutandis, auf die in meinem Schreiben vom 13. November 2022 dargelegten Einwendungen. Diese werden weiter aufrechterhalten, da auch nach gegenwärtigem Planungsstand viele Aspekte noch immer nicht korrekt abgewogen wurden.

Unklar sind insbesondere die Auswirkungen, die aus der **mehr als 10 Mal so hohen Energiemenge** und der damit signifikant steigenden **Abwärmemenge** zu erwarten sind. Ebenso unklar ist daher, mit welchen Festsetzungen diesen Auswirkungen wirksam begegnet werden soll. Das vollständige Fehlen eines realistischen Nutzungskonzepts für die Abwärme ist gänzlich unververtretbar.

## **3. Verstoß gegen § 1 Nr. 2,3, § 2, § 3 Abs. 1, 2 HAltBodSchG**

Die Einzelheiten des Vorstehenden können allerdings dahinstehen, da die **Alternativenprüfung** nach dem Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) bisher zwei Möglichkeiten gänzlich übersehen bzw. eine davon sogar vorsätzlich ignoriert hat, die als alternative Standorte für ein Rechenzentrum in Schöneck in Frage kommen.

### **3.1 Kropp-Ebbecke-Alternative**

Wie u. a. der Tagespresse zu entnehmen war, besteht die Möglichkeit, das Rechenzentrum auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne (heute: Ebbecke Verfahrenstechnik) und einer daran angrenzenden Müllkippe (im Eigentum des

Landwirts D. Kropp) zu realisieren. Beide Eigentümer wären zu einem solchen Schritt auch bereit und stehen nach eigenen Angaben sogar in Kontakt mit einem potentiellen Investor. (Vgl. Mirjam Fritzsche: *Schöneck: Neuen Standort für Rechenzentrum ins Spiel gebracht*. In: Hanauer Anzeiger vom 04.09.2025, <https://www.hanauer.de/region/schoeneck/schoeneck-neuen-standort-fuer-rechenzentrum-ins-spielgebracht-93916355.html>.)

Diese Flächen, die eine deutlich **geringere landwirtschaftliche Bodenqualität** besitzen und zudem durch ihre **früheren Nutzungen vorbelastet** sind, sind damit weitaus besser für die Realisierung eines Rechenzentrums geeignet als das von der Gemeinde favorisierte Gebiet, bei dem es sich, wie in den vergangenen Jahren immer wieder dargelegt, um Flächen von absolut herausragender landwirtschaftlicher Bodenqualität und allen daraus folgenden hohen Qualitäten handelt. (Vgl. Anlage 1 meines Schreibens vom 13. November 2022 mit den Ackerzahlen der bisher betroffenen Flächen.)

Im Grunde stellen sie **die für die Ansiedlung eines solchen Vorhabens prädestinierte Fläche** dar.

Die persönlichen Animositäten, die gegen diese Option ins Feld geführt werden, und auch die klar erkennbar dahinter stehenden Finanzinteressen der Gemeinde, sind, so sehr sie nachvollziehbar sein mögen, nicht geeignet, die Ratio des Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz ausser Kraft zu setzen. (Die o. g. Berichterstattung zitiert die Bürgermeisterin Schönecks mit den Worten: „Ich halte es für unanständig, wenn die Herren Kropp und Ebbecke nun versuchen, ein Projekt dieser Größenordnung auf ihre Privatfläche zu ziehen, um sich daran persönlich zu bereichern.“) Nachdem die Gemeinde es versäumt hat, von selbst auf diese Idee zu kommen, ist sie jedenfalls jetzt nach § 3 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG dazu **verpflichtet, diese Option näher zu prüfen**. Unterlässt sie diese Prüfung, stellt auch dies einen **weiteren im Normenkontrollverfahren geltend zu machenden Verfahrensfehler** dar.

### 3.2 Windenergieanlagen-Alternative

Ferner wurde eine sich nach dem letzten Stand der Technik ergebende **Möglichkeit übersehen**.

Es ist möglich, **Rechenzentren in den Türmen von Windenergieanlagen** unter zu bringen. Dieses Konzept, das **ohne jeglichen Bodenverbrauch** auskommt, ist auch **so ausgereift, dass es bereits praktiziert wird**. (Vgl. als eine von vielen Quellen nur <https://www.energy4climate.nrw/praxisbeispiele/rechenzentrum-im-windrad>.) Auch wird berichtet, dass derartige Rechenzentren geringere Betriebskosten aufweisen als ihre auf großen Flächen angesiedelten Verwandten. (Frank Urbansky: Rechenzentren in Windrädern haben geringere Betriebskosten, Springer Professional, 13.05.2025, <https://www.enwipo.de/2025/05/14/rechenzentren-in-windraedern-haben-geringere-betriebskosten/>.)

Angesichts der absolut herausragenden landwirtschaftlichen Bodenqualität der hier in Rede stehenden Fläche und der in der Nähe zahlreich vorhandenen Windenergieanlagen, gebieten die Vorschriften des HAltBodSchG, dass auch diese Option geprüft wird.

## 4. Fazit

Das hier verfolgte Planvorhaben ist, nicht zuletzt angesichts zweier möglicher Alternativstandorte, nicht realisierbar. Seine weitere Fortsetzung wird eine gerichtliche Überprüfung nach sich ziehen.

Diese Schreiben geht Ihnen auch elektronisch an die Adresse Ihres besonderen elektronischen Behördenpostfachs zu.

Mit freundlichen Grüßen,

An die Gemeinde Schöneck, Hessen  
Per Mail  
Per BeA

7. April 2026

**Einwendungsschriftsatz gegen den aktuell offengelegten  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord 2“ der Gemeinde Schöneck  
(Hessen), Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Kilianstädten Nord 2“ mache ich folgende Einwendungen geltend:

1. Fehlerhafte und intransparente Bekanntmachung der Offenlage

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist nicht ordnungsgemäß erfolgt.

Auf der Internetseite der Gemeinde ist die Offenlage insbesondere nicht unter den üblichen bzw. zu erwartenden Rubrik der amtlichen Bekanntmachungen auffindbar. Vielmehr ist die Bekanntmachung nur über Umwege zugänglich, sodass interessierte Bürgerinnen und Bürger aktiv danach suchen müssen. Unter den amtlichen Bekanntmachungen ist als jüngste eine Eintragung mit Datum vom 4.12.2025 zu finden.

Dies widerspricht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB. Die Auslegung muss so bekannt gemacht werden, dass sie von der Öffentlichkeit ohne besondere Schwierigkeiten aufgefunden werden kann. Eine versteckte oder schwer auffindbare Bekanntmachung wird diesem Anspruch nicht gerecht.

Die gewählte Form der Veröffentlichung ist daher geeignet, die Beteiligung der

Öffentlichkeit faktisch zu erschweren und stellt einen Verfahrensfehler dar.

## 2. Verfahrensfehler bei der erneuten Offenlegung

Die Durchführung der erneuten Offenlegung begegnet weiteren erheblichen rechtlichen Bedenken.

Die Auslegungsfrist wurde auf lediglich 14 Tage verkürzt und fiel zudem in einen Zeitraum, der durch die Osterfeiertage geprägt ist. Angesichts der Tragweite, Vielzahl und Komplexität der vorgenommenen Änderungen ist eine sachgerechte Durchsicht und Bewertung der Unterlagen innerhalb dieser Frist für die Öffentlichkeit faktisch kaum möglich.

Zwar sieht § 4a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit einer verkürzten Auslegung vor. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Änderungen überschaubar und in ihrer Tragweite begrenzt sind. Bei umfangreichen oder komplexen Änderungen ist eine solche Verkürzung unzulässig, da sie die effektive Beteiligung der Öffentlichkeit beeinträchtigt.

Vorliegend spricht die Vielzahl der Änderungen, die mit der Bekanntmachung vom 12.3.2026 angekündigt wurden, gerade gegen das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalls.

## 3. Widersprüchlichkeit zwischen Bekanntmachung und Planunterlagen

Zudem sind die Erläuterungen in der Bekanntmachung vom 12.3.2026 widersprüchlich zu den veröffentlichten Unterlagen.

Hierzu ein Beispiel:

Die amtliche Bekanntmachung vom 12.3.2026 enthält folgende Ankündigung, vgl. Seite 2 oben.

*Schutzgut Mensch:*

*Es werden Aussagen getroffen zu Abständen zu Siedlungen, Auswirkungen durch Emissionen wie Lärm und Schattenwurf, Naherholung und Sichtbarkeit in der Landschaft.*

In den veröffentlichten Unterlagen sucht man dann jedoch vergebens nach den angekündigten Informationen und Prüfungen, wie sie mit der amtlichen

Bekanntmachung vom 12.3.2026 versprochen wurden. Weder werden nahegelegene Siedlungen in Bezug auf mögliche Betroffenheit dargestellt, noch finden sich Ausführungen zu den zu erwartenden Emissionen und die anzunehmenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Lebensqualität. Vielmehr sind die Themen "Abstand zu Siedlungen" und "Emissionen" in den aktuell veröffentlichten Unterlagen schlicht nicht behandelt.

In den veröffentlichten Unterlagen kann man zum Schutzgut Mensch auf Seite 72 nur einen pauschalen Satz finden:

#### *11.9.1 Schutzgut Mensch*

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

Die amtliche Bekanntmachung entspricht somit nicht der tatsächlichen Veröffentlichung, der offenbare Widerspruch zwischen der Ankündigung in der amtlichen Bekanntmachung vom 12.3.2026 und den veröffentlichten Informationen macht die Lage zusätzlich komplex und für den Bürger unübersichtlich, so dass eine Verkürzung der Stellungnahmefrist auf 14 Tage auch vor diesem Hintergrund nicht angemessen ist. Zudem ist ein solches Vorgehen als verfahrensfehlerhaft anzusehen, denn die angekündigten Inhalte sind für eine sachgerechte Beurteilung der Planung und für die Wahrnehmung der Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit wesentlich. Hierzu später mehr.

Schon an dieser Stelle fordere ich Sie daher auf,

die Planungsunterlagen um die in der Bekanntmachung angekündigten Informationen zum Schutzgut Mensch zu ergänzen und insbesondere die umliegenden Siedlungsstrukturen und deren mögliche Betroffenheit darzustellen sowie mögliche Emissionen und deren Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner zu untersuchen und zu bewerten. Weiter fordere ich Sie auf, die Planunterlagen erneut offen zu legen, sobald diese vervollständigt sind.

#### 4. Verfahrensfehler durch Ausschluss der Öffentlichkeit

Hinzu kommt, dass die Offenlegung auf der Internetseite der Gemeinde allein als „Behördenbeteiligung“ bezeichnet wurde, ohne die Öffentlichkeitsbeteiligung klar kenntlich zu machen. Dies ist geeignet, Bürgerinnen und Bürger von einer Beteiligung abzuhalten oder diese zumindest erheblich zu erschweren.

Damit liegt ein Verstoß gegen die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB vor.

Angesichts der diversen Verfahrensfehler und der zu kurzen Frist für die Stellungnahme war eine vollständige Prüfung der veröffentlichten Änderungen nicht möglich. Hierzu bleibt erneut eine Stellungnahme vorbehalten, sobald die Korrektur der Fehler erfolgt ist und eine ausreichend lange Zeit für eine Stellungnahme eingeräumt wird.

Schon jetzt werden jedoch folgende Punkte inhaltlich eingewendet:

#### 5. Unzureichende Behandlung des Schutzguts Mensch im Umweltbericht

Wie bereits dargelegt, wird in der amtlichen Bekanntmachung zur erneuten Auslegung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht Angaben zum Schutzgut Mensch enthalten soll, insbesondere auch zu Abständen von Siedlungen sowie weiteren relevanten Aspekten wie den "Emissionen zu Lärm" etc.

Im vorliegenden Umweltbericht finden sich hierzu jedoch keine konkreten, nachvollziehbaren Ausführungen. Stattdessen wird lediglich pauschal festgestellt:

##### *11.9.1 Schutzgut Mensch*

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Dabei sind nach Anlage 1 zum BauGB insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu beschreiben und zu bewerten. Dies umfasst regelmäßig auch Aspekte wie mögliche Immissionsbelastungen (z. B. Lärm, Luftschadstoffe), Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität sowie Konflikte durch räumliche Nähe unterschiedlicher Nutzungen (Trennungsgrundsatz, vgl. § 50 BImSchG).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Umweltbericht nicht gerecht, da weder eine

Bestandsaufnahme der relevanten Situation (z. B. angrenzende Wohnnutzungen) vorgenommen wurde noch eine Prüfung möglicher Auswirkungen erfolgt ist und insbesondere keine Aussagen zu Siedlungsabständen oder Emissionen getroffen werden, obwohl diese in der amtlichen Bekanntmachung ausdrücklich angekündigt wurden.

Nachdem durch Presseberichte und Ankündigungen der Gemeinde hinlänglich bekannt ist, dass die Ansiedlung eines Rechenzentrums mit einer Leistung von 100 MVA geplant ist und zur Absicherung der Stromversorgung Diesel-Notstromaggregate installiert sowie entsprechende Mengen an Dieselmotorkraftstoff vorgehalten werden sollen, sind vor diesem Hintergrund erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zumindest möglich und daher zwingend zu untersuchen. Insbesondere im Falle eines Stromausfalls ist sicher davon auszugehen, dass die Notstromaggregate in Betrieb gehen. Dies kann mit erheblichen Luftschadstoffemissionen (insbesondere Stickoxide und Feinstaub), Lärmemissionen durch den Betrieb der Aggregate, mögliche Geruchsbelastungen und zusätzlichen Risiken im Zusammenhang mit Lagerung und Umgang von Dieselmotorkraftstoff verbunden sein.

Diese Aspekte sind im Umweltbericht weder untersucht noch nachvollziehbar bewertet worden, obwohl entsprechende Informationen in der amtlichen Bekanntmachung angekündigt wurden.

#### 5.1 Fehlende Bewertung nach TA Luft

Nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind luftverunreinigende Emissionen zu ermitteln und ihre Auswirkungen mittels geeigneter Ausbreitungsrechnungen zu prognostizieren. Dies gilt insbesondere für Anlagen mit Verbrennungsmotoren wie Dieselmotorkraftstoffaggregate.

Eine solche Immissionsprognose, insbesondere für den Notstrombetrieb (Worst-Case-Betrachtung), ist dem Umweltbericht nicht zu entnehmen.

#### 5.2 Fehlende Bewertung nach TA Lärm

Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind Geräuschimmissionen zu ermitteln und anhand von Immissionsrichtwerten, insbesondere für Wohngebiete, zu bewerten.

Gerade der gleichzeitige Betrieb mehrerer Notstromaggregate kann zu erheblichen Geräuschspitzen führen. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung fehlt vollständig, obwohl ausdrücklich Informationen durch Emissionen zu Lärm angekündigt wurden.

### 5.3 Unzureichende Berücksichtigung des Störfallrechts (12. BImSchV)

Aufgrund der vorgesehenen Lagerung erheblicher Mengen an Dieselkraftstoff ist zudem eine Relevanz im Hinblick auf die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) zumindest zu prüfen.

In diesem Zusammenhang wären insbesondere mögliche Gefahren bei Leckagen, Bränden oder Explosionen, angemessene Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen (vgl. auch Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie) sowie die Auswirkungen solcher Szenarien auf die in der Nähe befindliche Wohnbebauung zu untersuchen. Auch hierzu enthält der Umweltbericht keinerlei Ausführungen, obwohl nach der Ankündigung in der öffentlichen Bekanntmachung mit entsprechenden Informationen für die betroffene Bürgerschaft zu rechnen war.

### 5.4 Fehlende Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Entfernung

Aufgrund der angekündigten Informationen zu Emissionen war zu erwarten, dass entsprechende Informationen veröffentlicht und eine Bewertung vorgenommen wird. Auch diese fehlt, abgesehen von der pauschalen Feststellung, dass "keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten (sein)".

Eine Entfernung zur nächsten Wohnsiedlung ersetzt keine fachliche Prüfung, schon gar nicht, wenn noch nicht einmal die tatsächliche Entfernung geklärt wurde. Vielmehr wäre im Rahmen einer belastbaren Prognose zu untersuchen, ob unter Berücksichtigung von Emissionshöhe, Betriebsdauer, meteorologischen Bedingungen und kumulativen Effekten dennoch relevante Immissionen auftreten können. Hierzu müsste zunächst festgestellt werden, in welcher Entfernung die nächste Wohnbesiedlung liegt. Zu beachten wäre dabei auch, dass im angrenzenden Gewerbegebiet, welches sich gegenüber des Autokontors befindet, Wohnbebauung ausgeführt ist, so dass sich die Untersuchung auf die dortigen Bewohner ebenfalls beziehen müsste.

Die pauschale Aussage, es seien keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar und fachlich nicht tragfähig.

## 6. Unzulässiger verdeckter vorhabenbezogener Bebauungsplan („Etikettenschwindel“) und Verstoß gegen das Gebot der realitätsgerechten Planung

Der Bebauungsplan wird weiterhin formal als allgemeines Gewerbegebiet dargestellt, ohne dass in den Planunterlagen transparent gemacht wird, dass konkret die Ansiedlung eines immensen Rechenzentrums vorgesehen ist.

Tatsächlich ist jedoch – unter anderem durch öffentliche Berichterstattung sowie durch die gezielt beantragte und bereitgestellte erhebliche Stromversorgung – hinreichend bekannt, dass die Planung maßgeblich auf die Errichtung eines Rechenzentrums ausgerichtet ist.

Vor diesem Hintergrund ist es rechtlich unzulässig, die Umweltprüfung lediglich abstrakt für ein allgemeines Gewerbegebiet durchzuführen und die tatsächlich zu erwartende Nutzung unberücksichtigt zu lassen.

Hieran ändert auch die nunmehr vorgenommene Änderung nichts, die scheinbar zur Vertiefung des Etikettenschwindels nun regelt, dass auch keine Einzelhandelsbetriebe zulässig seien. Nachdem der Löwenanteil der Fläche bereits fest für das Rechenzentrum verplant ist, ist die vorgenommene Änderung offenbar lediglich der untaugliche Versuch, vorzugeben, es handele sich um ein allgemeines Gewerbegebiet.

Dass dem nicht so ist, zeigt sich ebenfalls an der Änderung, wonach eine "Ausnahmeregelung" für Schornsteine im Bebauungsplan ergänzt wurde. Dort heißt es:

*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.*

Diese Regelung zeigt deutlich, dass der Bebauungsplan für das geplante Rechenzentrum passend gemacht wird, so wie es offenbar dem ausgewählten Investor genehm ist.

Dies zeigt sich auch deutlich an der Tatsache, dass die Regelung, die bislang eine Pflicht zur Bereitstellung der Abwärme durch den Rechenzentrumsbetreiber vorsah, in der nun veröffentlichten Version ersatzlos gestrichen wurde. Die Regelung lautete:

#### *2.8 Abwärme*

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

Dieser Satz wurde in der aktuellen Veröffentlichung gestrichen, man konnte nachlesen, dass die Änderung auf Veranlassung der Juristen des Investors vorgenommen wurde. Solche Informationen verursachen bei den Bürgern mehr Fragezeichen als Antworten. Jedenfalls dürfte vor diesem Hintergrund nun kein Zweifel mehr an der Planung eines

Rechenzentrums auf der betreffenden Fläche bestehen.

Nach ständiger Rechtsprechung muss die Bauleitplanung von den realistisch zu erwartenden Nutzungen ausgehen. Die Gemeinde darf sich nicht durch eine formal offene Gebietsausweisung der Pflicht entziehen, die konkreten Umweltauswirkungen der tatsächlich beabsichtigten Nutzung zu ermitteln und zu bewerten.

Indem die spezifischen Auswirkungen eines Rechenzentrums – insbesondere im Hinblick auf Energiebedarf, Notstromversorgung, Emissionen und Risikopotenziale – nicht untersucht wurden, liegt ein Ermittlungsdefizit vor.

Dies stellt zugleich einen Verstoß gegen § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltprüfung) sowie ein Abwägungsdefizit nach § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Eine ordnungsgemäße Abwägung setzt voraus, dass alle abwägungserheblichen Belange vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet werden. Wenn wesentliche Aspekte – wie hier die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Wohnqualität sowie potenzielle Emissionen aus Notstromanlagen und vieles andere mehr – nicht hinreichend untersucht oder dargestellt werden, ist die Abwägung fehlerhaft.

#### 7. Widersprüchliche und fachlich nicht hinreichend begründete Einstufung des Plangebiets als Lebensstätte

Die überarbeitete Begründung stellt das gesamte Plangebiet nunmehr als Lebensstätte des Feldhamsters dar, obwohl gleichzeitig festgestellt wird, dass innerhalb des Plangebiets bislang kein Nachweis der Art erbracht wurde.

Diese Bewertung ist in sich widersprüchlich und fachlich nicht hinreichend unterlegt. Die Annahme einer Lebensstätte im Sinne des § 44 BNatSchG setzt eine nachvollziehbare, auf belastbaren Daten beruhende Einschätzung voraus, dass das Gebiet tatsächlich Teil des regelmäßig genutzten Lebensraums der lokalen Population ist oder eine entsprechende Funktion erfüllt.

Die bloße Möglichkeit einer zukünftigen Einwanderung oder eine generelle Habitat-Eignung genügt hierfür nicht. Die Begründung lässt eine differenzierte Auseinandersetzung mit der tatsächlichen Nutzung des Plangebiets durch den Feldhamster vermissen und ersetzt diese durch eine pauschale Gleichsetzung von potenzieller Eignung und tatsächlicher Lebensstättenfunktion.

Dies stellt eine fachlich unzureichende Tatsachengrundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung dar und führt zu einem Abwägungsdefizit.

### 7.1 Unzureichende Darlegung der Wirksamkeit der festgesetzten CEF-Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Artenschutz

Die Gemeinde sieht nunmehr vor, CEF-Maßnahmen unabhängig vom konkreten Vorkommen des Feldhamsters umzusetzen. Dies entspricht grundsätzlich dem Ansatz, die ökologische Funktion vorlaufend zu sichern.

Allerdings genügt die bloße Festsetzung von Maßnahmen nicht den rechtlichen Anforderungen. Erforderlich ist vielmehr der belastbare Nachweis, dass die Maßnahmen geeignet sind, die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu erhalten.

Eine solche Nachweisführung ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Insbesondere fehlt es an einer nachvollziehbaren Darlegung, dass die vorgesehenen Flächen in Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit und Bewirtschaftung tatsächlich geeignet sind, eine funktionsfähige Feldhamsterpopulation zu tragen, weiterhin an einer belastbaren Prognose zur Annahme der Maßnahmenflächen durch die Art und einer Darstellung, wie die zeitliche Kontinuität der ökologischen Funktion sichergestellt wird (insbesondere vor Beginn der Eingriffe) sowie an verbindlichen Regelungen zu Monitoring und ggf. erforderlicher Nachsteuerung.

Ohne diese Elemente bleibt offen, ob die Maßnahmen die strengen Anforderungen an CEF-Maßnahmen tatsächlich erfüllen oder lediglich formaler Natur sind.

### 7.2. Wahl einer unzulässigen „Vorsorgelösung“ ohne hinreichende funktionale Absicherung

Die nun gewählte Vorgehensweise, das Plangebiet vorsorglich vollständig als Lebensstätte zu behandeln und umfassende Maßnahmen festzusetzen, zielt erkennbar auf eine rechtliche Absicherung ab.

Eine solche Vorsorgestrategie ist jedoch nur dann rechtlich tragfähig, wenn die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden kann. Andernfalls besteht die Gefahr, dass eine lediglich formale Kompensation vorgesehen wird, ohne dass die ökologische Funktion tatsächlich gewahrt bleibt.

Die Begründung genügt diesen Anforderungen nicht, da sie die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahmen nicht substantiiert belegt.

Die aufgezeigten Defizite betreffen zentrale Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Bebauungsplans. Sowohl die unzureichend begründete Einstufung des Plangebiets als Lebensstätte als auch die fehlende Darlegung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen führen dazu, dass die artenschutzrechtlichen Belange nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Es liegt somit ein beachtlicher Abwägungsmangel vor.

#### 8. Abwägungsdefizit hinsichtlich der Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 7, § 1a Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde erkennt zutreffend die Verpflichtung an, vor der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen die Wiedernutzung bereits versiegelter oder baulich vorbelasteter Standorte zu prüfen. Die tatsächlich durchgeführte Alternativenprüfung genügt diesen Anforderungen jedoch nicht.

Zwar wird mit dem Bereich „Am Gelben Berg“ ein alternativer Standort benannt, eine den rechtlichen Maßstäben entsprechende, substantielle und vergleichende Prüfung ist jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Gegenüberstellung der Standorte anhand einheitlicher, am Planungsziel orientierter Kriterien.

Stattdessen wird der Alternativstandort erkennbar anhand von Anforderungen bewertet, die spezifisch auf die Ansiedlung eines Rechenzentrums zugeschnitten sind (insbesondere unmittelbare Verfügbarkeit sehr hoher elektrischer Anschlussleistungen sowie unmittelbare Nähe zu leistungsfähiger Glasfaserinfrastruktur). Damit wird die Alternativenprüfung methodisch verengt.

Maßstab der Alternativenprüfung ist jedoch nicht die Optimierung für ein einzelnes Ansiedlungsvorhaben, sondern die Eignung der Flächen für die festgesetzte Gebietskategorie, hier ein Gewerbegebiet. Indem die Gemeinde die Eignung des Standorts „Am Gelben Berg“ maßgeblich daran misst, ob dieser die spezifischen Anforderungen eines Rechenzentrums erfüllt, legt sie einen sachwidrigen Prüfungsmaßstab zugrunde.

Hinzu kommt, dass der Umstand, dass es sich bei dem Alternativstandort um eine bereits vorbelastete Fläche handelt, die nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung eingestellt wird. Der gesetzlich normierte Vorrang der Wiedernutzung solcher Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 HAltBodSchG) wird damit faktisch unterlaufen.

Die pauschale Erwägung, im Gemeindegebiet seien überwiegend hochwertige landwirtschaftliche Böden vorhanden, ersetzt keine standortbezogene, differenzierte Bewertung und relativiert nicht den erheblichen Unterschied zwischen bislang unversiegelten Ackerflächen und vorbelasteten Standorten.

Es liegt daher ein beachtliches Abwägungsdefizit sowie eine Abwägungsfehleinstellung vor.

#### 8.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wie bereits unter Punkt 6 ausgeführt, ist die Planung trotz formaler Festsetzung eines allgemeinen Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) inhaltlich maßgeblich durch die beabsichtigte Ansiedlung eines Rechenzentrums vorgeprägt und daher gesetzeswidrig.

Dies wird durch wenig fundierte Alternativenprüfung und der hierzu vorgelegten Erläuterung der Gemeinde nun noch deutlicher:

Der überwiegende Teil der Fläche (ca. 7 ha von insgesamt 10,5 ha) ist für ein Rechenzentrum vorgesehen und prägt damit das Gebiet eindeutig.

Die Standortwahl wird zentral mit infrastrukturellen Anforderungen begründet, die ausschließlich für diese Nutzungsart typisch sind (insbesondere elektrische Anschlussleistung von 100 MVA sowie Nähe zu einer Glasfaser-Backbone-Leitung).

Weitere Begründungselemente beziehen sich spezifisch auf diese Nutzung.

Diese Faktoren zeigen, dass die Planung tatsächlich nicht ergebnisoffen für ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen erfolgt, sondern auf das konkrete Vorhaben der Ansiedlung eines ganz bestimmten Rechenzentrums eines bestimmten Investors zugeschnitten ist.

Gleichwohl wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) oder eine entsprechend konkretisierte Festsetzung gewählt, sondern ein allgemeines Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch werden die spezifischen Auswirkungen des dominierenden Vorhabens weder hinreichend differenziert ermittelt noch transparent abgewogen.

Die Vorprägung der Abwägung durch ein konkretes Vorhaben ist insbesondere daran zu sehen, dass die Alternativenprüfung an den Anforderungen dieses Vorhabens ausgerichtet wird, wodurch die Alternativenprüfung nun ebenfalls fehlerhaft wird, da standortbezogene Vorteile ausschließlich im Hinblick auf diese Nutzung bewertet werden.

Damit steht das Ergebnis der Abwägung im Kern bereits fest, bevor die gebotene ergebnisoffene Prüfung erfolgt. Eine solche Vorfestlegung ist mit § 1 Abs. 7 BauGB unvereinbar.

Soweit die Gemeinde darauf abstellt, die Standortentscheidung sei bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) vorgezeichnet, vermag dies die festgestellten Mängel nicht zu heilen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entbinden die Gemeinde nicht von der Pflicht, im Bebauungsplanverfahren eine eigenständige, aktuelle und an den konkreten Planungszielen ausgerichtete Abwägung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die Planung tatsächlich durch ein konkretes Großvorhaben geprägt wird.

Die Berufung auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans ersetzt daher keine ordnungsgemäße Alternativenprüfung.

Die festgestellten Mängel bei der Alternativenprüfung sind als beachtliche Abwägungsfehler zu qualifizieren. Sie betreffen zentrale Elemente der Planung, insbesondere die Standortwahl und die methodische Durchführung der Alternativenprüfung.

Die Planung erweist sich daher in ihrer derzeitigen Fassung insgesamt als abwägungsfehlerhaft.

## 9. Ergebnis

Der offengelegte Bebauungsplan ist aufgrund diverser Verfahrensfehler, inhaltlicher Abwägungsfehler und fehlerhafter Alternativenprüfung nicht rechtmäßig in der aktuellen Form.

Ich fordere Sie daher auf,

zunächst das Verfahren auszusetzen und die Alternativenprüfung unter zutreffenden Maßstäben sowie ohne Vorprägung durch ein einzelnes Vorhaben erneut durchzuführen und die tatsächliche Planungszielsetzung planungsrechtlich konsistent abzubilden und ggf. die Planung am alternativen Standort fortzuführen.

Sollte die ordnungsgemäße Abwägung zum Ergebnis führen, dass der aktuelle Planungsstandort zu bevorzugen ist, fordere ich Sie auf,

den Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu ergänzen,

insbesondere eine nachvollziehbare Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorzunehmen,

dabei auch konkrete Aussagen zu Abständen, Immissionssituationen und möglichen Nutzungskonflikten zu treffen,

sowie die Auswirkungen des geplanten Rechenzentrums einschließlich der Diesel-Notstromversorgung unter Anwendung der einschlägigen Regelwerke (insbesondere TA Luft, TA Lärm sowie ggf. 12. BImSchV) fachgutachterlich zu untersuchen,

und dabei ausdrücklich von der konkret zu erwartenden Nutzung (Rechenzentrum) auszugehen,

die Ergebnisse transparent im Umweltbericht darzustellen,

die artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebiets fachlich belastbar zu überprüfen und differenziert zu begründen,

die Eignung und Wirksamkeit der vorgesehenen CEF-Maßnahmen konkret und nachvollziehbar nachzuweisen und sicherzustellen, dass die ökologische Funktion etwaiger Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG tatsächlich und dauerhaft gewahrt wird,

sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu wiederholen.

Bis zur Behebung dieser Mängel bestehen erhebliche rechtliche Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen