

Einfacher Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.7"

Zweckverband Entwicklung
Fliegerhorst Langendiebach
In den Städten Bruchköbel und Erlensee

im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Auslegung

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
28.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Veranlassung und Planziel	1
3	Begründung der Festsetzungen	2
3.1	Anpassung der maximalen Gebäudehöhe	2
3.2	Erhöhung der Einfriedung	3
4	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
5	Planungsrechtliche Situation	4
5.1	Rechtsgültiger Bebauungsplan	4
5.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
5.1.2	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	5
5.2	Einfacher Bebauungsplan	5
5.3	Vereinfachtes Änderungsverfahren	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Fliegerhorst 0.7“	4
Abbildung 2: Planzeichnung Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“	5

1 Einleitung

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat in ihrer Sitzung am 26.11.2025 die Aufstellung der „1. Änderung Bebauungsplan Fliegerhorst 0.7“ beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch einer geänderten städtebaulichen Ordnung in geringem Umfang zugeführt werden.

2 Veranlassung und Planziel

Die Eigentümerin des im Geltungsbereich gelegenen Grundstücks plant die Errichtung mehrerer Rechenzentren. Insgesamt sind auf dem Gelände fünf Rechenzentren vorgesehen. Der erste Bauabschnitt umfasst zunächst die Errichtung von zwei Rechenzentren.

Die aktuellen Planungen für diese Bauten sind mit den Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen des derzeit gültigen Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.7“ nicht vereinbar, weshalb eine Änderung der Festsetzungen erforderlich ist.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Bezug auf die baulichen Höhen der Gebäude und der Zaunanlage zu schaffen.

Mit dieser Planänderung möchte der Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach die Ansiedlung eines Rechenzentrums ermöglichen. Auch im Konversionsgelände soll sparsam mit dem Schutzgut Fläche umgegangen werden. Eine leichte Erhöhung der Baukörper ermöglicht hier eine platzsparende Bauweise.

Der Zweckverband legt Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Fliegerhorstes. Die Rechenzentren sollen sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Die Vorgaben des Denkmalschutzes werden direkt mit der Behörde auf der Grundlage des weiterhin gültigen Urplans umgesetzt.

Da es sich bei den Änderungen nur um Festsetzungen der zulässigen Höhe handelt, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Ausnutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen nicht geregelt werden, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan des § 30 (3) BauGB.

3 Begründung der Festsetzungen

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans sind die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen maßgeblich und einzuhalten. Alle weiteren Festsetzungen werden durch den weiterhin gültigen, zugrundeliegenden qualifizierten Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“ geregelt.

3.1 Anpassung der maximalen Gebäudehöhe

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 16,00 m ist für die geplanten Gebäude (Datenhallen und Büro) zwar ausreichend, nicht jedoch für die notwendigen technischen Aufbauten auf einzelnen Gebäudeteilen.

Die derzeitige Planung beinhaltet folgende Höhenangaben:

Hauptbaukörper:

Firsthöhe Datenhallen 14,80 m

Firsthöhe Büro 12,50m

Technische Aufbauten:

Akustikpaneele 22,40 m

Abluftschächte 28,70 m

Schornsteine 32,90 m.

Die Akustikpaneele als Dachaufbau dient der Geräuschabschirmung der Emissionen der technischen Anlagen, die auf den Dächern geplant sind. Diese Abschirmung hat die Wirkung wie ein Gebäudekörper, weswegen die zulässige Gebäudehöhe insgesamt angepasst wird, nicht nur die Überschreitung durch die technischen Aufbauten. Es wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Höhe baulicher Anlagen/ Gebäudehöhe

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 23,50 m incl. technischer Anlagen begrenzt.

Gebäudehöhe

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

Ausnahme:

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

Bezugspunkt

Festgelegte Bezugshöhe für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der südlichen Grundstücksmitte).

3.2 Erhöhung der Einfriedung

Die bestehende zulässige Höhe der Einfriedung von derzeit 2,00 m reicht zur Sicherung des Rechenzentrums nicht aus. Die erhöhten Sicherheitsanforderungen dieser Nutzung erfordern eine höhere Bauart. Daher soll die zulässige Höhe der Einfriedung auf 2,80 m angehoben werden.

Das Grundstück soll vollständig von einem 2,80 m hohen Sicherheitszaun umschlossen werden. In Abschnitten, in denen ein zusätzlicher 2,00 m hoher Standardzaun baulich möglich ist, wird dieser direkt auf der Außengrenze errichtet, während der Sicherheitszaun dort entsprechend nach innen eingerückt verläuft. Es wird festgesetzt:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 91 HBO

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,80 m zulässig. Es sind nur transparente Metallzäune oder lebende Hecken aus Hainbuche oder Rotbuche (ggfs. in Verbindung mit einem innenliegenden Maschendrahtzaun) zulässig. Metallzäune sind als Stabgitterzäune in grau auszuführen.

4 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderungsplanung befindet sich zentral gelegen im Gewerbe- und Logistikgebiet „Fliegerhorst Langendiebach“. Es deckt die südlichen Grundstücke des Geltungsbereiches „Fliegerhorst 0.7“ ab.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Langendiebach

Flur: 28

Flurstücke: 21, 20, 14/1, 13/7, 12/1, 16/39 tw., 15 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von 114.602 m².

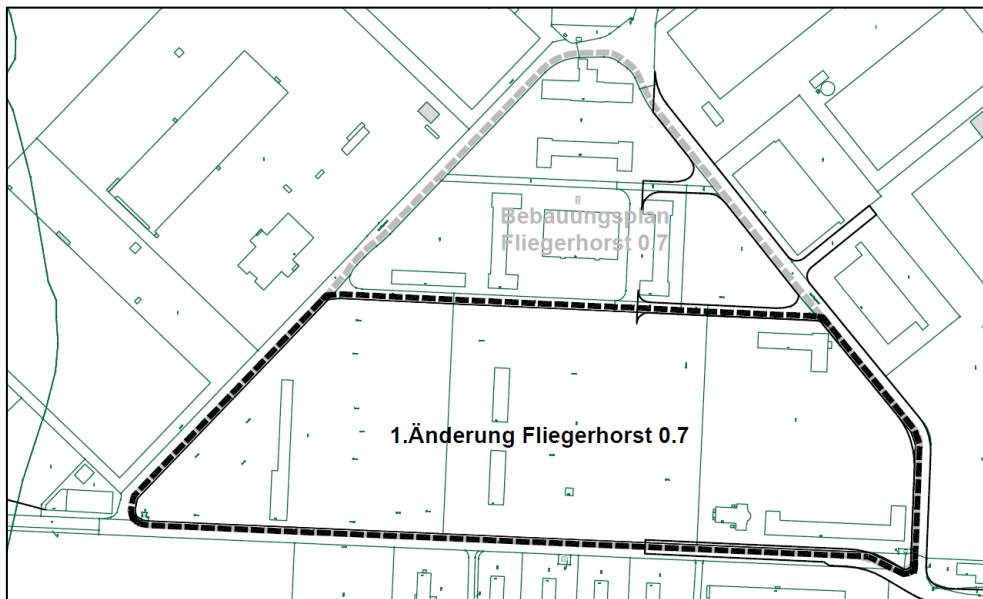


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Fliegerhorst 0.7“
(Quelle: Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2025)

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für den gesamten Geltungsbereich und darüber hinaus gilt der seit dem 26.10.2019 rechtsgültige Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“.

Dieser qualifizierte Bebauungsplan bleibt weiterhin bestehen.
Für alle Festsetzungen, die nicht im vorliegenden Änderungsverfahren geregelt werden, sind die Festsetzungen des Urplans weiterhin maßgeblich.

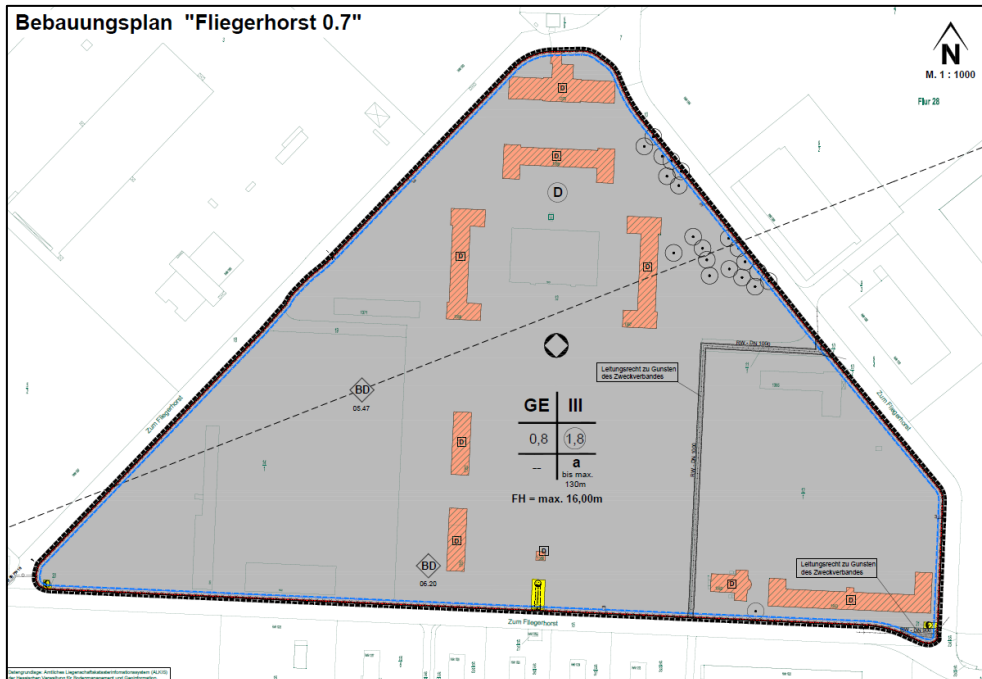


Abbildung 2: Planzeichnung Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“

(Quelle: Planurkunde Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“)

5.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die bereits im Urplan geregelten Eingriffe hinausgehen. Da auf Grundlage des Urplans der Eingriff bereits zulässig ist (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB), erfolgt keine erneute Bilanzierung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung.

5.1.2 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die getroffenen Festsetzungen verändern die artenschutzrechtliche Betroffenheit von vorkommenden Tierarten nicht gegenüber dem Ursprungsplan. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind weiterhin nach dem Urplan vorzunehmen, um ein Vermeiden der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erreichen.

5.2 Einfacher Bebauungsplan

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bei einem Bebauungsplan, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan unter dem einfachen Bebauungsplan, so richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Im vorliegenden Fall liegt der Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7“ unter der 1. Änderung. Alle Festsetzungen, deren Regelungsinhalt sich nicht in dem neueren Plan der 1. Änderung befinden, gelten weiterhin über den Urplan. Der ursprüngliche Plan bleibt in seiner Grundstruktur erhalten. Nur die spezifisch geänderten Passagen werden durch den einfachen Bebauungsplan ersetzt.

Ein einfacher Bebauungsplan hat die Rechtswirkungen eines Bebauungsplans.

5.3 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Das Plangebiet soll durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB entwickelt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind hier gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist nach dem genannten Punkt 2 ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, also FFH- und Vogelschutzgebiete, sind.

Die Nicht-Beeinträchtigung der Schutzzwecke wurde im Urplan bereits dargelegt. Geänderte oder zusätzliche Auswirkungen durch die geringe Höhenanpassung können ausgeschlossen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall hat sich der Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach für die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB ohne Verkürzung der Frist entschieden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Aufgestellt im Auftrag des:

Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach

durch

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen, 28.02.2026

Gez. Dipl. Ing. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst
Langendiebach**

Erlensee,2026

Siegel

.....
(Stefan Erb)
Vorsitzender