Bebauungsplan Nr. 38, Gemarkung Eichenzell/Gemarkung Welkers „Technologiepark Eichenzell – Welkers“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die Gemeinde Eichenzell hat in Ihrer Sitzung am 20.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38, Gemarkung Eichenzell/Gemarkung Welkers „Technologiepark Eichenzell-Welkers“ gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nach den Vorgaben des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Planungsziel:

Das Gebiet soll als Technologiepark entwickelt werden, da es aufgrund seiner spezifischen Lage nur Nutzungen zulässt, die ohne gesteigertes Verkehrsaufkommen auskommen. Dagegen ist das Potential für eine weitere gewerbliche oder industrielle Nutzung gering, da die zu erwartenden Grundstückszuschnitte zu klein sind, und weitere Beschränkungen aus der Verkehrsbelastung und den sonstigen Emissionen zu erwarten sind.

Durch die gestiegene Anzahl an Solar-Freiflächen-Anlagen im Gemeindegebiet erfolgt derzeit eine koordinierte Leitungs- und Kabelführung aller bekannten Projektierer unter Leitung der Gemeinde Eichenzell. Der Kabelverlauf erfolgt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches, sodass hier ökologisch sinnvolle Synergien zwischen der Erzeugung erneuerbarer Energien und dem Betrieb energieintensiver Tech-Firmen genutzt werden sollen.

Die zukünftige Nutzungsart wird aufgrund der spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Geltungsbereichs als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind immer dann darzustellen und festzusetzen, wenn sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

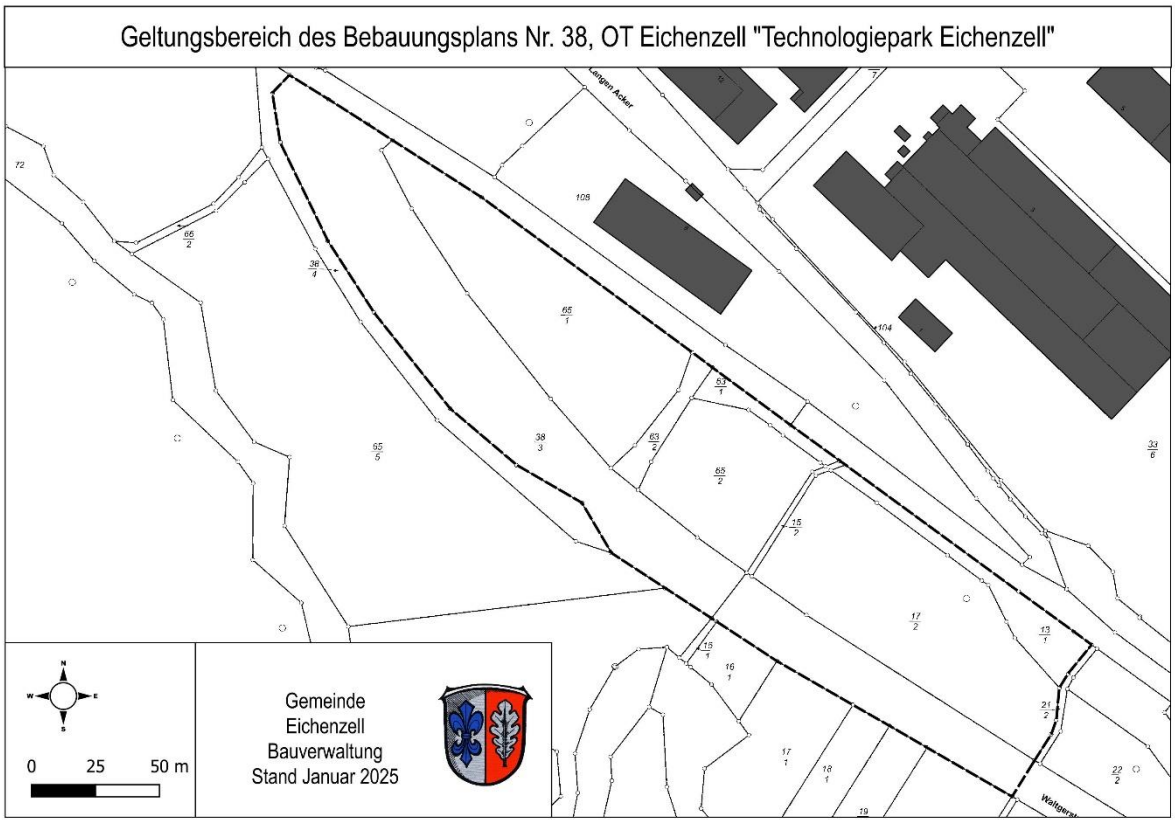
Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung soll außerdem ausgeschlossen werden, dass sonstige gewerbliche oder industrielle Nutzungen angesiedelt werden oder das Grundstücke reine Spekulationsobjekte werden. Die zulässige Nutzung wird daher auf Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen sowie deren notwendige Nebenanlagen beschränkt. Der Übergang in die freie Landschaft soll durch den Erhalt der bestehenden Baumreihe sichergestellt werden.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Eichenzell, Flur 19, Flurstück 65/1, 63/2, 63/1, 65/2 und 38/3 sowie Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 15/2, 13/1, 17/2 und 11/1 teilweise.

Der Geltungsbereich misst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich:



Einsichtnahme:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, Gemarkung Eichenzell/Welkers „Technologiepark Eichenzell-Welkers“ liegt einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

06. März 2025 bis einschließlich 11. April 2025

im Treppenhaus der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Bauverwaltung, Schlossgasse 7 A, 36124 Eichenzell, während der nachfolgend genannten Dienststunden öffentlich aus:

Montag bis Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
Montag, Dienstag und Donnerstag	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Mittwoch	von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr.

Bei Bedarf ist mit Terminvereinbarung eine Einsichtnahme auch außerhalb der Sprechzeiten möglich. Terminvereinbarung unter Tel.-Nr. 06659/979-164.

Während der Beteiligungsfrist hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die anstehende Planung, insbesondere ihre Ziele, Zwecke und Auswirkungen zu informieren, die Planung mit dem zuständigen Mitarbeiter zu erörtern und sich dazu mündlich oder schriftlich zu äußern; wünscht ein Bürger die Protokollierung seiner Äußerung, so kann dies geschehen. Auch interessierte Kinder oder Jugendliche sind aufgefordert, sich zu den Planungen zu äußern.

Die Abgabe einer Stellungnahme kann über das Fachportal der Gemeinde Eichenzell erfolgen. Sie erreichen das Fachportal über den folgenden Link unter Angabe der Postleitzahl:
https://he.bauleitplanung-online.de/

Oder nutzen Sie den folgenden QR-Code. Dieser lenkt sie ebenfalls auf das Fachportal der Gemeinde Eichenzell.

Die Abgabe der Stellungnahme ist auch auf dem Postweg sowie über das Mail-Funktionspostfach bauleitplanung@eichenzell.de unter dem Betreff „BPlan Nr. 38 Eichenzell“ möglich.

Umweltrelevante Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind die folgenden umweltbezogenen Informationen:

(1) Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanentwurfs Nr. 19, OT Löschenrod „Östlicher Ortsrand“
(2) Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell von 2015
(3) Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell

Online-Beteiligung:

Ein entsprechender Verweis auf die genannte Bauleitplanung erfolgt auch im Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter: https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Eichenzell deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt.

Eichenzell, den 27.02.2025

Johannes Rothmund
Bürgermeister