



Bebauungsplan Nr. 264
„Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

V o r e n t w u r f

Stand:
März 2025



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Johannes Wolf
MA Geogr. Andrea Brenker
Dipl. Geograph Ulrich Stüdemann

INHALTSVERZEICHNIS

A	RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
B	RECHTSGRUNDLAGEN DER SATZUNG ÜBER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	EINLEITUNG	5
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	5
1.2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
1.3	PLANVERFAHREN	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENE	8
2.1	REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010	8
2.2	AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN (LP)	8
2.3	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
2.4	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN	9
2.5	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	11
3.1	RÄUMLICHE LAGE	11
3.2	GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	11
3.3	GEBIETS- UND BESTANDSSITUATION	12
4	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	13
4.1	VERKEHRSFLÄCHEN	13
4.2	FLÄCHE FÜR VERSORGUNG	13
4.3	GRÜNFLÄCHEN	13
4.4	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	13
4.5	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	14
5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	17
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
6.2	SOZIALE UND INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN	18

6.3	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	18
6.4	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	18
7	VERFAHRENSABLAUF	19
7.1	ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF	19
7.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGUNG UND EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	AUSSCHNITT AUS DEM REGFNP 2010 MIT LAGE DES PLANGEBIETS (ROTE STRICHLINIE, REGIOMAP, ABRUF JAN. 2025)	8
ABB. 2:	AUSZUG AUS DER ENTWICKLUNGSKARTE DES LANDSCHAFTSPLANS MIT PLANGEBIET (ROTE STRICHLINIE, REGIOMAP, ABRUF JAN. 2025)	9
ABB. 3:	LAGE DES PLANGEBIETES (UNMAßSTÄBLICH, NATUREG-VIEWER, ABRUF JAN. 2025)	11

TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1:	VERFAHRENSABLAUF	19
TAB. 2:	ÜBERSICHT BETEILIGUNG UND STELLUNGNAHMEN	19

ANLAGEN

ANL. 1:	ERGEBNISBERICHT ZUR FAUNISTISCHEN UNTERSUCHUNG DER FLÄCHE DES B-PLANS NR. 264 ÖSTLICH VON OBERURSEL-WEIßKIRCHEN VON MÄRZ BIS MAI 2022.	
---------	--	--

A RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

B RECHTSGRUNDLAGEN DER SATZUNG ÜBER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll der planungsrechtliche Vorrang geschaffen werden, der durch die Ausweisungen des regionalen Flächennutzungsplanes bereits besteht. Hier ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel (Taunus) wird im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt.

Die Bauleitplanung soll der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegenwirken, den Aspekten des großräumigen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Freihaltung des Ortsrandes zur Gemarkung Frankfurt und die Entwicklung von Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft bzw. insbesondere des Artenschutzes sichern.

1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund der o.g. Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan sieht die Stadt Oberursel im Rahmen ihrer Planungshoheit die Erforderlichkeit der Steuerung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB in diesem Bereich des südlichen Bommersheimer Feldes. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde verfolgt, liegt in ihrer aus Art. 28 Abs. 2 folgenden planerischen Gestaltungsfreiheit (Hessischer VGH – 3 C 394/19.N vom 10.06.2020 = Hessische Städte- und Gemeindezeitung 2020, S. 340 ff.). Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn und soweit er nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde vernünftigerweise geboten ist. Hier soll ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, um der städtebaulichen Ordnung und den Zielsetzungen, die auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen, den gebotenen Vorrang zu verschaffen.

Auf einem Teil des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die frühere Sendestation der American Forces Network (AFN), die von 1951 bis 2013 hier seinen leistungsstärksten Sender in Deutschland betrieben hat. Die Nutzung ist 2013 endgültig aufgegeben worden. Baulich sind ein Verwaltungsgebäude und ein Nebengebäude für die Not-Stromversorgung auf einer Fläche von ca. 3.100 m² vorhanden. Die drei Sendemasten in der näheren Umgebung wurden im April 2015 gesprengt. Für die vorhandenen Gebäude besteht kein Bestandsschutz. Sie haben ihre frühere Funktion vollständig verloren. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 24.10.1996 – 4 C 1.96 = BauR 1997, 276, 279) kann bei einer derartigen Situation erwogen werden, ob aufgrund der lange zurückliegenden Aufgabe der Nutzung und des Wegfalls eines Bestandsschutzes nicht von einem unbebauten Grundstück auszugehen ist.

Grundsätzlich kann im Einzelfall von einem Bestandsschutz noch ausgegangen werden, solange die Nutzung nicht aufgegeben ist. Trotz einer früheren Bebauung kann die Annahme, ein Grundstück sei im Rechtssinne unbebaut, dann gestellt werden, wenn der bisherige Bestandsschutz verloren gegangen ist und die vorhandene bauliche Substanz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt – auch nicht anderweitig – genutzt werden kann, eine neue Nutzung oder eine Nutzungsänderung rechtlich nicht mehr möglich ist und die bauliche Anlage ihre Funktion ganz und gar verloren hat. Diese Voraussetzungen dürften hier vorliegen.

Das Gelände des ehemaligen AFN-Senders wurde von einem Privateigentümer erworben, der unter Hinzunahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen eine Abfallentsorgungsanlage / Biomassehof auf einer Fläche von ca. 12.000 m² errichten möchte. Er hat für die Anlage beim Regierungspräsidium in Darmstadt einen Antrag auf Zulassung nach § 4 BImSchG gestellt. Dieser Antrag wurde mit der Rechtsbehauptung verbunden, die (nach den Antragsunterlagen untergeordnete) Erzeugung von Biomasse sei aufgrund befürchteter Luftverunreinigungen nur im Außenbereich zulässig und deshalb nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert. Dies trifft nach Einschätzung der Stadt Oberursel nicht zu. Vielmehr stellt es sich so dar, dass ein Gewerbebetrieb errichtet werden soll, der der Erzeugung von Holzhackschnitzeln dienen soll. Er ist nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert.

Das bestehende Hauptgebäude soll zu einem großen Teil zu Wohnzwecken genutzt werden. Damit ist das Entstehen einer Splittersiedlung zu befürchten. Eine Splittersiedlung ist eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum - wenn auch eventuell nur gelegentlichen - Aufenthalt von Menschen bestimmt sind; das schließt gewerbliche Anlagen ein. Auch die Ansammlung mehrerer privilegierter Vorhaben kann eine Splittersiedlung sein; denn der öffentliche Belang, die Entstehung einer Splittersiedlung zu vermeiden, kann auch einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen (BVerwG, Urt. v. 19. 04. 2012 -BVerwG 4 C 10. 11 = Buchholz 406. 11 § 35 BauGB Nr. 386.).

Nach der Rechtsprechung kann eine Splittersiedlung schon bei der ersten Wohnbaugenehmigung festgestellt werden. Erst recht gilt dies bei der beantragten Erweiterung der Splittersiedlung, die hier Gegenstand des Verfahrens nach § 4 BImSchG ist. Unerwünscht ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedlung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird. Nicht anders liegt es mit der Erweiterung, d. h. der räumlichen Ausdehnung und der Verfestigung, wenn es um die Auffüllung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereiches geht (BVerwG a.a.O.).

Durch die Errichtung zweier weiterer Gebäude über die beiden vorhandenen Gebäude hinaus, ist ebenso die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten. Aufgrund des Verlustes des Bestandsschutzes, der fehlenden Privilegierung des zur Nutzung beantragten Gewerbebetriebes erfordert es eine städtebauliche Konzeption der Stadt, unter Einbeziehung der Darstellung im Flächennutzungsplan und damit eine städtebauliche Konzeption, die den Belangen der Natur und Landschaft und der Landwirtschaft, ferner des Klimaschutzes den notwendigen Vorrang einräumen soll. Die Stadt trifft insoweit städtebauliche Zielsetzungen, die gleichzeitig bestimmte Nutzungen ganz oder teilweise ausschließt oder beschränkt. Sie kann sich im Ergebnis negativ auf die Nutzung des Grundeigentums auswirken, ohne dass es sich dabei um eine unzulässige Negativplanung handelt (Hessischer VGH a.a.O.).

Ziel ist somit die Vermeidung der weitergehenden Zersiedlung des Außenbereichs in diesem Bereich. Der Bebauungsplan soll in erster Linie Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Nr. 18a BauGB festsetzen und die Errichtung von baulichen Anlagen aus Gründen des Klimaschutzes ausschließen. Auch landwirtschaftliche Wege sind zu berücksichtigen.

Die landwirtschaftlichen Flächen weisen aufgrund des topographischen Gefälles wichtige Klimafunktionen auf: Sie tragen sowohl zur Kaltluftproduktion als auch zum Kaltluftstrom bei. Versiegelte Flächen beeinträchtigen die Kaltluftproduktion, die Riegelfunktion von Gebäuden behindern auftretende Fallwinde. Diese mögliche Riegelfunktion gilt es auch bei der Konzeption von Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus soll in einer Untersuchung von streng bzw. besonders geschützte Tierarten im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, in welchen Bereichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen im Sinne städtebaulicher Zielsetzungen zu Gunsten von Natur und Landschaft getroffen werden können (Hessischer VGH – 3 C 394/19.N vom 10.06.2020 = Hessische Städte- und Gemeindezeitung 2020, S. 340 ff., zur Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen sind ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Hessischen VGH).

Die Festsetzungsmöglichkeiten, die dem Artenschutz in Verbindung mit Pflanzmaßnahmen dienen und einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt in einer landwirtschaftlich geprägten Landschaft leisten, haben eine eigenständige städtebaurechtliche (bodenrechtliche) Funktion. Das Städtebaurecht kann insoweit einen Betrag zum Umweltschutz und zum Schutz von Natur- und Landschaft leisten.

Mit den Festsetzungen einher geht eine Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion. Dies gilt umso mehr als im Norden und teilweise im Nordwesten die Regionalpark-Rundroute am Plangebiet entlang verläuft und eine neue Radwegeverbindung an der L 3019 von HessenMobil untersucht wird.

1.3 PLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel hat in ihrer Sitzung am 18.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel gefasst.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENE

2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Der regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Flächen des Plangebietes als

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Hochspannungsleitung, Bestand

Am Rande des Plangebietes verläuft das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor.

Damit entsprechen die Festsetzung zum B-Plan Nr. 264 den Darstellungen des RegFNP2010.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010 mit Lage des Plangebiets (rote Strichlinie, RegioMap, Abruf Jan. 2025)

2.2 AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Der Landschaftsplan, Entwicklungskarte (2001) des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) zeigt für das Plangebiet überwiegend „Fläche für Landbewirtschaftung“ und eine Streuobstwiese sowie 2 Parzellen mit Sukzession.

Am Rand des südlichen Geltungsbereichs ist zusätzlich ein Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt. Es handelt sich hier das LSG „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr. 2412001). Bis auf das LSG, welches im Plangebiet nicht verwirklicht wurde (nur südlich davon), entspricht die Darstellung weitgehend der derzeitigen Nutzung, wobei nur noch eine Fläche mit Sukzession vorhanden ist.

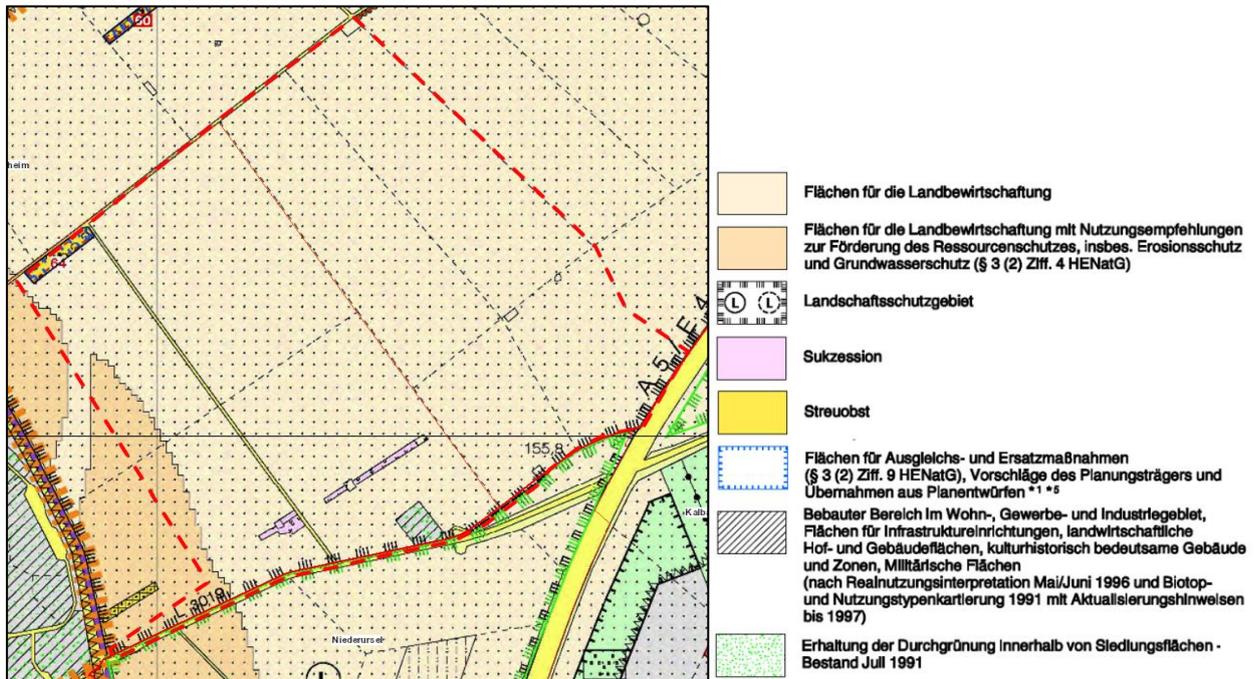


Abb. 2: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Plangebiet (rote Strichlinie, Regio-Map, Abruf Jan. 2025)

2.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel existiert bislang kein Bebauungsplan.

2.4 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt.

2.5 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet und hier in der Schutzzone IIIB. Es handelt sich um das Trinkwasserschutzgebiet WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II. Nördlich schließt die Schutzzone IIIA direkt an das Plangebiet an. Bei Einhaltung der Ver- und Gebote ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Planung auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oberursel liegen für den größten Teil des Plangebietes und seiner näheren Umgebung keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden vor.

Der Bereich des ehemaligen Senders der American Forces Network (AFN) – heute in Privatbesitz, wurde als „Altlastenverdächtige Fläche“ in das Register im Juli 2017 eingetragen. Auf der Fläche befindet sich ein unterirdischer Diesel- und ein oberirdischer Heizöltank, ein Stromgenerator und Transformatoren. Durch eine veranlasste historische Recherche (Hydrodata, Oberursel 25.07.2017) konnten vier kontaminationsverdächtige Flächen ermittelt werden. Für drei der Flächen (ohne HEL-Tank) wird im Rahmen von Rückbauarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen (Auskunft der Stadt Oberursel, 2022).

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 RÄUMLICHE LAGE

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Oberursel und liegt in der Gemarkung des Stadtteils Weißkirchen. Es handelt sich hier im überwiegenden Teil um unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich. Lediglich eine im Südosten des Geltungsbereiches befindliche Pumpstation und eine im südlichen Plangebiet befindliche private Fläche sind bebaut.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 163 m am höchsten Punkt bis ca. 149 m ü. NN am niedrigsten Punkt.

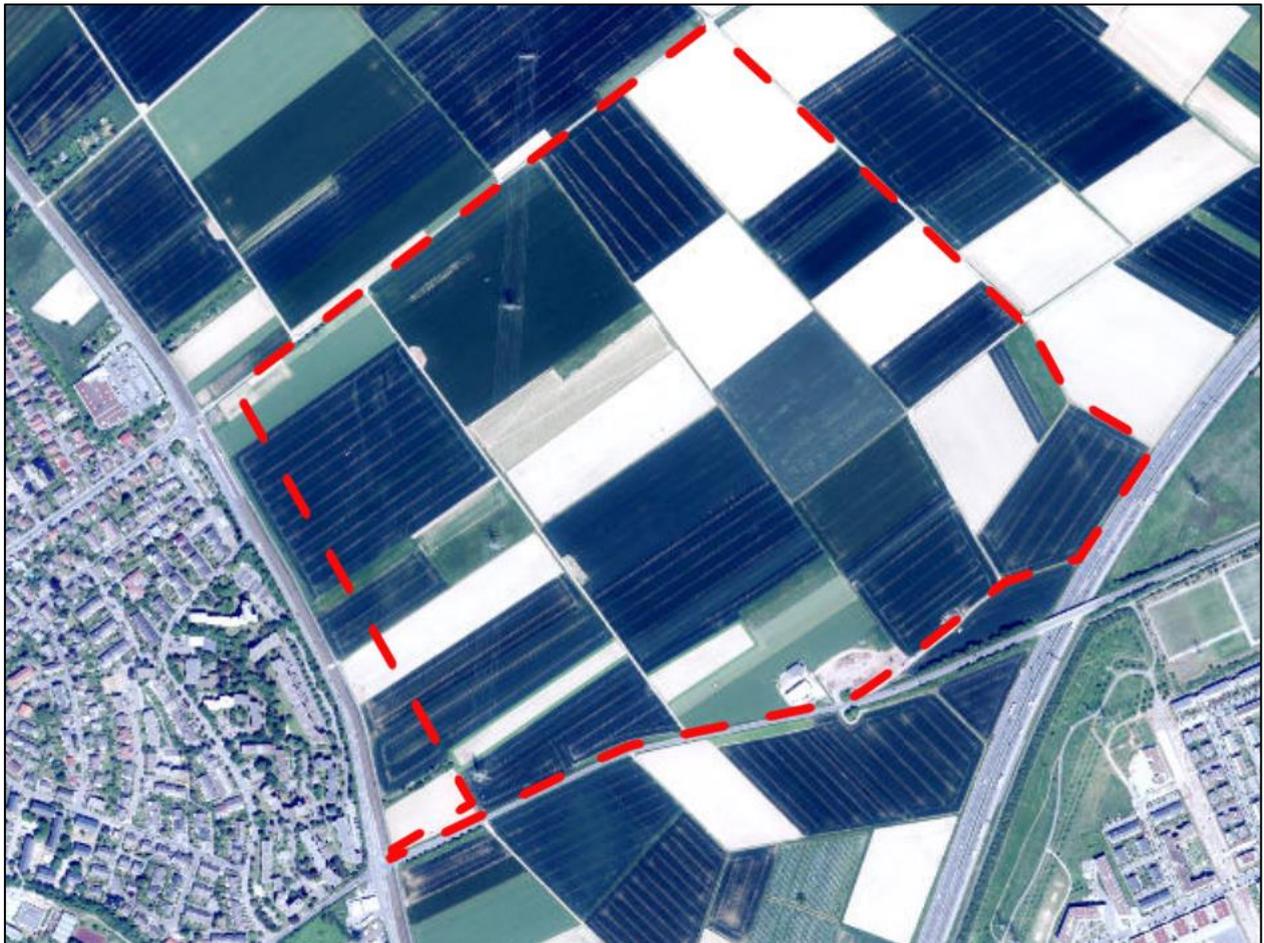


Abb. 3: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, NATUREG-Viewer, Abruf Jan. 2025)

3.2 GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Größe von ca. 64 ha in der Gemarkung Weißkirchen in der Flur 12 „Hahnenfuß“ die Flurstücke 1379 bis 1411 und 1412 bis 1446 und „Schäferköppel“ die Flurstücke 1447 bis 1481 sowie in der Flur 13 „Langestrichen“ die Flurstücke 1549 bis 1577; „Dreispitz“ 1520 bis 1548/2 und „Dungpfad“ Flurstücke 1482 bis 1519/5 mit „Kalbacher Weg“ den Flurstücken 1514/2, 1515/2, 1518/2, 1548/1.

Weiterhin in der Flur 14 „Neunmorgen“ die Flurstücke 1590/1, 1578 und Flur 59 „Im Rosengarten“ die Flurstücke 39, 37, 36, 35/53, 35/52, 34,33,32,31, 30/54, 30/49, 30/48, 29/51, 29/50, 28 und „Am Nußbäumchen“ die Flurstücke 27 bis 22, 21/4, 21/3, 44/9, 19, 18/3, 18/2, 18/1, 44/8, 44/10, 17, 42, 1216, 40, „Im Rosengarten“ 11, 10, 9/47, 9/46, 8 bis 1, 37, 36, 35/53, 35/52, 34, 33, 32, 31, 30/54,30/49, 30/48, 29/51, 29/50, 28.

Die Flurstücke sind teilweise in kommunaler Hand, teilweise im Besitz der Landwirte sowie in Privatbesitz.

3.3 GEBIETS- UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit schmalen, artenarmen wegbegleitenden Grünstreifen (Ackersaum). Nur vereinzelt tritt Grünland neben dem Acker auf.

Die landwirtschaftlichen Wege sind größtenteils bewachsene Feldwege. Im Norden angrenzend an den Plangeltungsbereichs befindet sich eine Radroute, die asphaltiert ist. Von Norden nach Süden durchzieht ein asphaltierter, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine bebaute im Privateigentum befindliche Fläche sowie ein Pumpwerk zu dem ebenfalls ein asphaltierter Wirtschaftsweg führt.

Als strukturbildende Elemente treten neben einer im Norden befindlichen Streuobstwiese (geschützte Biotop: § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG) sowie eine im Südosten am Rande des Plangebiets befindlichen kleine Feldgehölzfläche auf. Ein einzelner Obstbaum steht auf einer Ackerfläche im Norden des Geltungsbereichs. Weitere Bäume, Gebüsche, Hecken oder sonstige strukturierende Biotoptypen sind nicht vorhanden.

4 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

4.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen im Geltungsbereich aus Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier befestigte und unbefestigte landwirtschaftliche Wege, womit die die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Nutzung der Wege für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt wird.

4.2 FLÄCHE FÜR VERSORGUNG

Die bestehende Pumpstation bleibt in ihrer Ausführung bestehen und wird als Fläche für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

4.3 GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet (nordöstlichste Ecke) ist die Gestaltung eines Aussichts-/ Rastpunktes geplant, der neben Sitzgelegenheiten zusätzlich Schatten spendet und von dem man die Sicht bis zur Skyline von Frankfurt genießen kann. Zusätzlich könnte hier ein Bienenhotel installiert werden.

Es ist angeraten das Bienenhotel zwar in die Nähe der Sitzgelegenheiten zu installieren, jedoch nicht genau daneben. So ist gewährleistet, dass zwar die Besucher des Hotels von den Sitzgelegenheiten aus beobachtet werden können, die Beobachter aber nicht durch anfliegende Hummel oder Wildbienen belästigt werden.

4.4 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) dienen dazu, die Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und damit landwirtschaftsfremde Nutzungen auszuschließen (BVerwG Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4.97; Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10).

Für den Begriff Landwirtschaft gilt der Begriff der Landwirtschaft iSd § 201 BauGB. Demnach ist Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Eine Kombination der Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB mit anderen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB ist grundsätzlich möglich. Allerdings muss hier die Sperrwirkung beachtet werden, welche § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bezüglich landschaftspflegerischer Maßnahmen einzieht.

Danach sind für Flächen, die für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzt sind, gebietsbezogene Festsetzungen mit Pflanzgeboten und Bindungen für Bepflanzungen unzulässig (BVerwG NVwZ 2015, 157). Das Bundesverwaltungsgericht hat dies in seinem Urteil vom 25.6.2014 – 4 CN 4.13 übertragen auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (landschaftspflegerische Maßnahmen).

Deshalb werden die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen nicht mit Flächen für die Landwirtschaft überlagert.

4.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb des Plangebietes werden zur naturschutzfachlichen Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen, zur Verbesserung des Biotopverbundes, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen sowie zur Förderung des Artenschutzes Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen berücksichtigen zusätzlich den Aspekt des großräumigen Klimaschutzes.

Die textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden wie folgt festgesetzt:

- Blühstreifen und Blühflächen: an den in der Planzeichnung festgesetzten Wegen sind in einer Breite von mindestens 3 Metern durch Ansaat bis zum 30.04. Blühflächen anzulegen. Die Mindestsaatstärke beträgt 10 kg/ha. Der Anteil an Wildpflanzen muss mindestens 30% betragen. Es ist ausschließlich zertifiziertes Regioaatgut zu verwenden. Ein Mähen oder Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Pflegemaßnahmen (z.B. Schröpfschnitt, Nachsaat) sind zulässig. Das Aufbringen von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.
- Extensiv genutzte Äcker mit Wildkrautflora: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist eine extensive Ackernutzung zu etablieren, mit folgenden Maßnahmen:
 - Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel. Ausgenommen vom Düngeverbot sind unmittelbar bei der Beweidung der Verpflichtungsfläche anfallende Tierexkremate.
 - Auf wendende oder lockernde Bodenbearbeitung sowie auf Beregnung und Melioration wird verzichtet.
 - Auf Be- und Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Drainierungen) wird verzichtet.
 - Eine Veränderung des Bodenreliefs ist nicht zulässig.
 - Jährlich erfolgt mindestens eine Nutzung durch Beweidung oder Mahd mit Mahdgutabfuhr innerhalb der Vegetationszeit vom 1. Mai bis 30. September.
- Äcker mit Flächen für die Lerche: Die geplanten Maßnahmenflächen für die Feldlerche müssen im Winter vollständig umgepflügt und geeeggt werden. Danach muss eine standortgerechte Ackerwildkräutermischung eingesät werden. Bei der Aussaat sind höchstens 10 bis 20 % der empfohlenen Saatgutmenge pro Flächeneinheit zu verwenden, um die für die Feldlerche lückigen Strukturen mit einzelnen offenen Bodenstellen herzustellen.

Jeglicher Düngemittel- oder Pestizideinsatz auf der Fläche ist verboten. Innerhalb der Blühfläche und entlang der Ränder sind mehrere jeweils mindestens 3 m breite Streifen Schwarzbrache zu erhalten. Hier ist auch auf das Eggen des Bodens nach dem Pflügen zu verzichten.

- Die zuvor erläuterten Maßnahmen sind in Absprache mit den jeweiligen Landwirten rollierend innerhalb des Plangebietes in gleicher Flächengröße, wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegt, zu nutzen. Ziel ist es, dass durch die rollierende Bewirtschaftung von Wiesenstreifen und Ackerstreifen entlang eines großen Ackers dazu führt, dass einerseits kein Dauergrünland aber andererseits die Funktion wie die einer artenreichen Wiese entsteht. Die Wiesenflächen werden extensiv bewirtschaftet und ökologisch aufgewertet, indem artenreiches Pflanzensaatgut aus heimischem Dauergrünland auf die Wiesenstreifen übertragen wird. Dabei kann die Streifenbreite an den Maschinenpark des jeweiligen Landwirtes angepasst werden. Auf diese Weise entstehen somit verschiedene Wiesenstreifenbreiten (z.B. 6 m, 9 m, 12 m, etc.), mit einer Verbleibdauer der Wiesenstreifen von 3-5 Jahren und mit wahlweisen Verhältnissen zwischen Wiesen- und Ackerstreifen (z.B. 1:1, 1:3, 1:4 etc.). Je nach Betrieb kann diese Bewirtschaftung der Ackerstreifen konventionell, regenerativ oder ökologisch erfolgen. Die grundsätzlichen Parameter der rollierenden Flächenbewirtschaftung (Gesamtfläche, Pflanzgut, Verbleibdauer der Wiesenstreifen, Verhältnis Wiese-/Ackerstreifen, etc.) sind über städtebauliche Verträge abzusichern.
- Neuanlage von Hecken/Gebüsch und Feldgehölzen: die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen gebietstypischer Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 10% der Fläche sind mit Beerensträuchern zu bepflanzen. Am Rand der Pflanzung sind ruderale und/oder blütenreiche Säume anzulegen. Im Bereich der Strommasten sind nur niedrigwüchsige Gebüsche zu pflanzen.
- Streuobstwiese (Obstbaumreihe): die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit regionalem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd im Jahr). Kein Dünger- oder Pestizideinsatz. 20% der Fläche sind nicht zu mähen und über den Winter stehen zu lassen. Insgesamt sind 11 neue Obstbäume (Hochstamm) regionaler Sorten zu pflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit gebietseignen Baumarten durchzuführen.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualitäten: für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Pflanzqualitäten als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| ○ Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| ○ Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| ○ Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine faunistische Untersuchung im März 2022 durch das Büro GPM (Kronberg) durchgeführt. Dabei wurden eine Übersichtskartierung der Vögel und Säugetiere im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Bearbeitet wurden die Tiergruppen der Säugetiere und der europäischen Brutvögel.

Die Faunistische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (Artenschutzgutachten, Seite 11):

„Da die Erfassung der Säugetierarten nur auf Zufallsbeobachtungen beruhte und keine Fallenfänge für Kleinsäuger durchgeführt wurden, ist hier sicher mit einigen weiteren Arten im Gebiet zu rechnen. Aufgrund der isolierten Lage der Fläche zwischen der Ortslage von Oberursel und den Bundesautobahnen 5 und 661 ist ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters hier eher unwahrscheinlich und weitgehend auszuschließen.

Besonders bemerkenswert ist die ausgesprochen hohe Individuendichte des gefährdeten Feldhasen auf den Ackerflächen des Untersuchungsgebietes. Die bei der Nachtbegehung ermittelte Dichte von 49 Exemplaren auf 100 ha liegt ungefähr viermal so hoch wie die beim Niederwildmonitoring der Universität Gießen ermittelten Durchschnittswerte für die hessischen Jagdreviere (LANZ & LANG 2021). Damit sind hier offenbar trotz der weitgehend ausgeräumten Ackerflächen noch ausgesprochen günstige Lebensräume für diese gefährdete Tierart vorhanden. Bei den restlichen im Untersuchungsgebiet festgestellten Säugetieren handelt es sich um weit verbreitete und regional auch in der Nähe des Siedlungsraums noch relativ häufige Arten.“

„Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit nur acht Arten mit insgesamt 37-38 Brutrevieren relativ artenarm. Dies liegt an den weitgehend offenen, ausgeräumten und strukturarmen Ackerflächen, die nur von wenigen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden können. Da hier praktisch keine Hecken, Feldgehölze und selbst einzelne Bäume und Büsche vorhanden sind, fehlen hier mögliche Bruthabitate selbst für die meisten typischen Brutvögel der halboffenen Agrarlandschaften.

Der hohe Wert der Fläche für die lokale Avifauna liegt vor allem in den Brutvorkommen der gefährdeten Feldlerche und des stark gefährdeten Rebhuhns im Gebiet. Beide Arten haben in den letzten Jahrzehnten in Hessen starke bis sehr starke Rückgänge ihrer Populationen hinnehmen müssen und kommen im Untersuchungsgebiet noch in größeren Beständen vor.

Außerdem liegen hier ausgesprochen wertvolle Nahrungshabitate für eine Vielzahl von in der Nähe brütenden Vogelarten mit ungünstigen oder schlechten Erhaltungszuständen wie Bluthänfling, Dohle, Haussperling, Rauchschwalbe, Rotmilan, Rohrweihe und Stieglitz. Daneben besitzen die Ackerflächen offenbar auch eine wichtige Funktion als Rastgebiet für seltene und gefährdetet Durchzügler wie den Steinschmätzer rund den Wiesenpieper.

Besonders zur Erhaltung und Entwicklung der Brutvorkommen von Rebhuhn und Feldlerche im Gebiet wäre es wünschenswert, die momentan strukturarmen Ackerflächen durch die Anlage von größeren Blühflächen und niedrigen Hecken oder sonstigen Saumstrukturen als Brutbiotope für diese und weitere Vogelarten deutlich aufzuwerten (siehe Kapitel 4). Dadurch könnte sicher auch die Biodiversität und der Wert des gesamten Gebietes auch für weitere Tier- und Pflanzenarten insgesamt stark erhöht werden.“

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Umweltbericht umfassend ermittelt und bewertet.

6.2 SOZIALE UND INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung bezüglich der Naherholung. Durch den Wandel einer ausgeräumten intensiv genutzten Agrarlandschaft zu einer Landschaft mit größerem Struktureichtum durch Bäume und Feldgehölze sowie einem Aussichtspunkt mit Sitzgelegenheiten kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der Erholungssuchenden in dem Bereich des Plangebietes erhöhen wird.

Durch die vorrangige Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen mit in Teilbereichen natur-schutzfachlichen Aufwertungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Oberursel bzw. seinem Stadtteil Weißkirchen zu erwarten.

Um eine Zersplitterung der Landschaft zu vermeiden, wird die private Fläche (Sender der American Forces Network (AFN)) zurückgebaut und ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Die Fläche für Versorgung (hier Pumpstation) bleibt in ihrer Ausführung erhalten.

6.3 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die hier vorliegende Bauleitplanung ist nicht mit einer Zunahme des Gesamtverkehrs in den umgebenden Straßen zu rechnen.

6.4 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die derzeitige Ortsrandsituation wird fortgeführt und das Landschaftsbild in diesem Bereich neu gestaltet. Baudenkmäler oder sonstige bedeutende Bausubstanzen oder Ortsteile sind von der Planung nicht betroffen.

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensart	Datum
<i>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</i>	18.02.2021
<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	
<i>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom</i>	
<i>Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung</i>	
<i>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB</i>	
<i>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (2. Offenlage)</i>	
<i>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom</i>	
<i>Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (2. Offenlage)</i>	
<i>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB</i>	

Tab. 1: *Verfahrensablauf*

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt...

7.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGUNG UND EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Keine Stellungnahme bzw. ohne Anregung	Abwägungsrelevante Stellungnahmen	Anregungen, Hinweise zu ...
§ 3 Abs. 1 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 1 BauGB				
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			

Tab. 2: *Übersicht Beteiligung und Stellungnahmen*

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt...