



**Stadt Oberursel (Taunus)  
Bebauungsplan Nr. 264  
„Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“**

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**



bearbeitet von

**GPM**

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus

Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

MA Geogr. Andrea Brenker

März 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	6
1.2	BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	7
1.3	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (STANDORTALTERNATIVEN)	7
1.4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN	7
1.5	UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG	14
<b>2</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG SOWIE PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>18</b>
2.1	LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	18
2.2	SCHUTZGUT FLÄCHE	19
2.3	SCHUTZGUT BODEN	20
2.4	SCHUTZGUT FLORA, FAUNA UND BIOLOGISCHE VIELFALT	27
2.5	SCHUTZGUT WASSER	44
2.6	SCHUTZGUT KLIMA	46
2.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	50
2.8	SCHUTZGUT MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG	51
2.9	SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER	52
2.10	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN	52
2.11	PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	53
2.12	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	53
<b>3</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>54</b>
3.1	SCHUTZGUT BIOTOPE	54

3.2	SCHUTZGUT BODEN	58
3.3	AUSGLEICHSBERECHNUNG	60
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VORHABENBEDINGTER AUSWIRKUNGEN</b>	<b>62</b>
4.1	MAßNAHMENPLANUNG	62
4.2	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ	64
4.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	65
4.4	ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB	65
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>66</b>
5.1	AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE	67
5.2	STÖRFALLRISIKEN	67
5.3	KUMULATION UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN	68
<b>6</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>69</b>
<b>7</b>	<b>QUELLENANGABEN</b>	<b>72</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABB. 1: AUSSCHNITT AUS DEM REGFNP 2010 MIT LAGE DES PLANGEBIETS (ROTE STRICHLINIE) (REGIOMAP, ABRUF JAN. 2025) .....	10
ABB. 2: AUSZUG AUS DER ENTWICKLUNGSKARTE DES LANDSCHAFTSPANS MIT PLANGEBIET (ROTE STRICHLINIE, REGIOMAP, ABRUF JAN. 2025) .....	11
ABB. 3: AUSZUG AUS DEM NATUREG-VIEWER: DARSTELLUNG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (LSG) MIT PLANBEREICH – ROTE LINIE (UNMAßSTÄBLICH, NATUREG-VIEWER, ABRUF JAN. 2025) .....	12
ABB. 4: AUSZUG AUS DEM GRUSCHU-VIEWER: WASSERSCHUTZGEBIET MIT PLANGEBIET - ROTE LINIE (UNMAßSTÄBLICH, GRUSCH-VIEWER, ABRUF JAN. 2025) .....	13
ABB. 5: LAGE DES PLANGEBIETS (UNMAßSTÄBLICH, NATUREG-VIEWER, ABRUF JAN. 2025) .....	18
ABB. 6: BODENEINHEITEN IN DEN PLANGEBIETEN, AUSSCHNITT AUS DER BFD50, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH, <a href="http://BODENVIEWER.HESSEN.DE">HTTP://BODENVIEWER.HESSEN.DE</a> ) .....	22
ABB. 7: AUSSCHNITT AUS DER THEMENKARTE „BODENFUNKTIONSBEWERTUNG FÜR DIE RAUM- UND BAULEITPLANUNG“, 1:5.000, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH; © <a href="http://BODENVIEWER.HESSEN.DE">HTTP://BODENVIEWER.HESSEN.DE</a> ) MIT LAGE DES PLANGEBIETES .....	24
ABB. 8: AUSSCHNITT AUS DER THEMENKARTE „DÜNGEVERORDNUNG“, 1:15.000, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH; <a href="http://WRRL.HESSEN.DE">HTTP://WRRL.HESSEN.DE</a> ) MIT LAGE DES PLANGEBIETES .....	45
ABB. 9: STARKREGENHINWEISKARTE FÜR HESSEN (UNMAßSTÄBLICH; HLNUG, ABRUF AUG. 2024) .....	47
ABB. 10: AUSSCHNITT GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG INFOLGE STARKREGEN (MAX. WASSERSTAND) (UNMAßSTÄBLICH; AQUADRAT INGENIEURE GMBH, JUNI 2023) .....	49
ABB. 11: BLICK VON NORDEN DES PLANGEBIETES RICHTUNG MAINNIEDERDUNG BZW. FRANKFURT CITY .....	50
ABB. 12: BLICK VON NORDEN DES PLANGEBIETES RICHTUNG WEIßKIRCHEN. ....	50

## TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1: BERÜCKSICHTIGUNG DER IN FACHGESETZEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES (FORTSETZUNG) .....	9
TAB. 2: UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG .....	17
TAB. 3: AGGREGIERTE BEWERTUNG DER BODENFUNKTIONEN DES PLANGEBIETS (BODEN-VIEWER, HLNUG)25	
TAB. 4: FLÄCHENANTEILE GEMÄß BESTANDSPAN (IN ANLAGE) .....	29
TAB. 5: BESTAND IM PLANGEBIET, PLANGEBIETSGRÖßE CA. 63,4 HA .....	55
TAB. 6: PLANUNG - STANDARD-NUTZUNGSTYPEN IM PLANGEBIET .....	58

## ANLAGEN

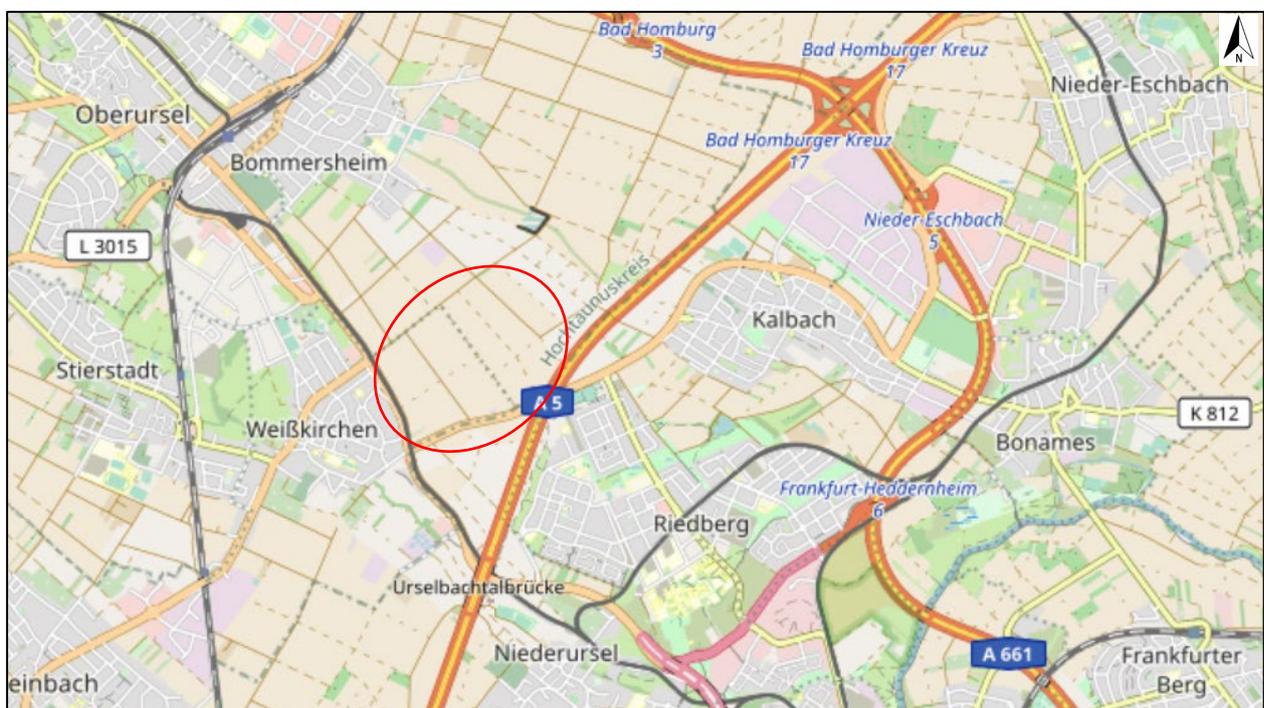
- ANL. 1: BESTANDSPAN, STAND AUG. 2024
- ANL. 2: MAßNAHMENPLAN, STAND FEB. 2025
- ANL. 3: TABELLARISCHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG, STAND FEB. 2025
- ANL. 4: ERGEBNISBERICHT ZUR FAUNISTISCHEN UNTERSUCHUNG DER FLÄCHE DES B-PLANS NR. 264 ÖSTLICH VON OBERURSEL-WEIßKIRCHEN VON MÄRZ BIS MAI 2022.

## 1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel (Taunus) wird im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt. Daher wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.5). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

### 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen der planungsrechtlichen Vorrang geschaffen werden, der durch die Ausweisungen des regionalen Flächennutzungsplanes bereits bestehen. Hier ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Zusätzlich sind hier die Bodenertragszahlen der landwirtschaftlichen Böden besonders hoch.



**Abb. 1: Lage des Plangebiets (Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende)**

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.

## **1.2 BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN**

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 64 ha, wobei es sich hier im überwiegenden Teil um unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich handelt. Lediglich eine im Südosten des Geltungsbereiches befindliche Fläche ist bebaut. Es handelt sich hier um die frühere Sendestation der American Forces Network (AFN), die von 1951 bis 2013 betrieben wurde und nun in Privatbesitz ist. Baulich sind ein Verwaltungsgebäude und ein Nebengebäude für die Not-Stromversorgung auf einer Fläche von ca. 3.060 m<sup>2</sup> vorhanden. Die hier vorliegende Bauleitplanung hat als Ziel die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen ergänzend mit einer naturschutzfachlichen Auswertung in Teilbereichen. Die Planungen umfassen keine baulichen Anlagen.

## **1.3 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (STANDORTALTERNATIVEN)**

Da es sich vor allem um die planungsrechtliche Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit einer zusätzlichen naturschutzfachlichen Aufwertung handelt, werden anderweitige Planungsmöglichkeiten hier nicht betrachtet.

## **1.4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN**

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Schutzgut Boden und des Artenschutzes
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Im Rahmen der Umweltprüfung - keine Neuversiegelungen geplant
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Schutzgut Boden und Artenschutz - Gehölzpflanzung - naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen geplant
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtliche Prüfung - naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen vor allem auch zu Gunsten von Arten geplant

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Fachgutachten zum Schutzgut Boden
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen	- Im Rahmen der Umweltprüfung

**Tab. 1: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)**

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 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 verläuft das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor.

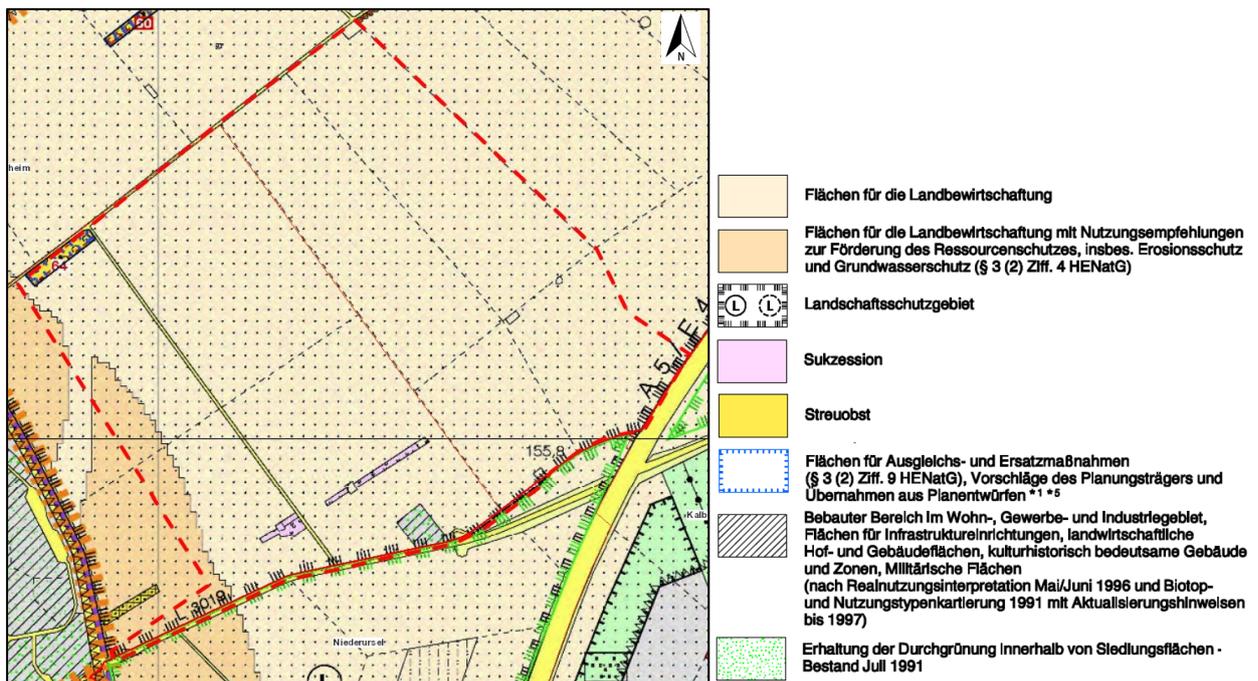
Damit entsprechen die Festsetzung zum B-Plan Nr. 264 weitgehend den Darstellungen des RegFNP, 2010 Im Regionalem Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (RegFNP, 2010).



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

**Auszug aus dem Landschaftsplan (LP)** Der Landschaftsplan, Entwicklungskarte (2001) des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) zeigt für das Plangebiet im überwiegendem Teil „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.

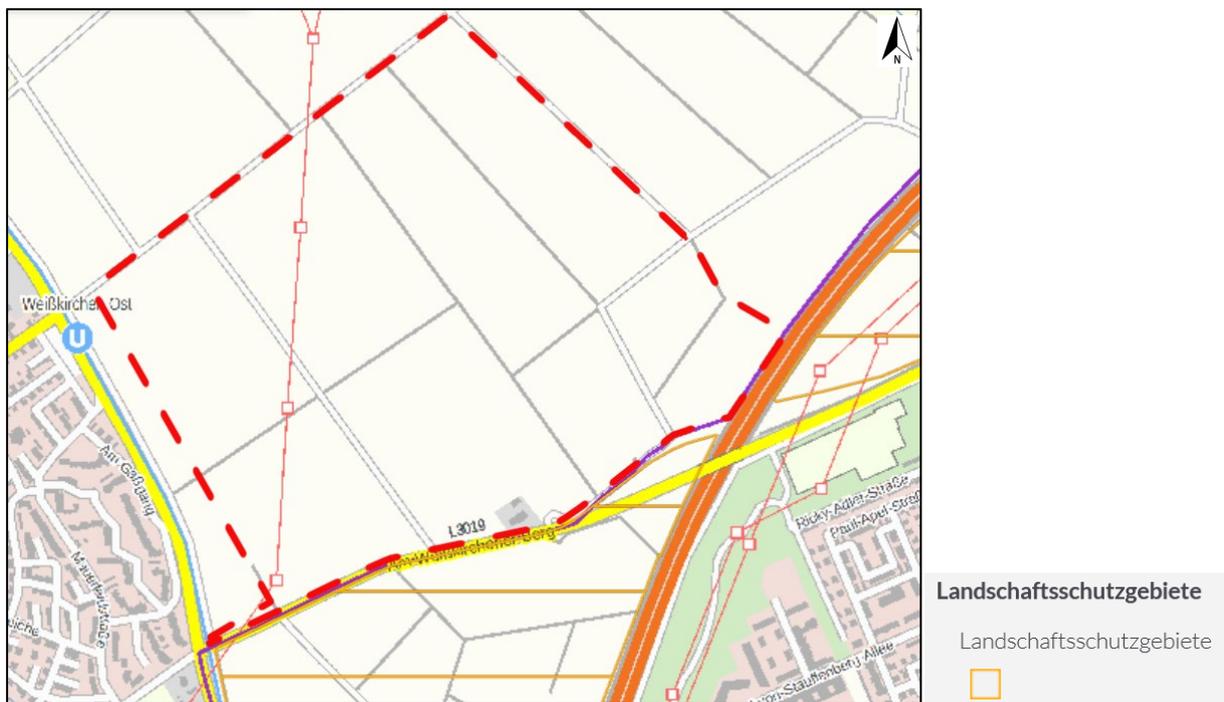


**Abb. 2: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Plangebiet (rote Strichlinie, RegioMap, Abruf Jan. 2025)**

### Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt etwa 2,7 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich hier um das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (FFH-G.- Nr.: 5717-304). Aufgrund dieses Abstandes und der als Barriere fungierenden Ortslage von Weißkirchen, können negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet und deren Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Vogelschutzgebiete befinden sich keine in der näheren oder weiteren Umgebung.

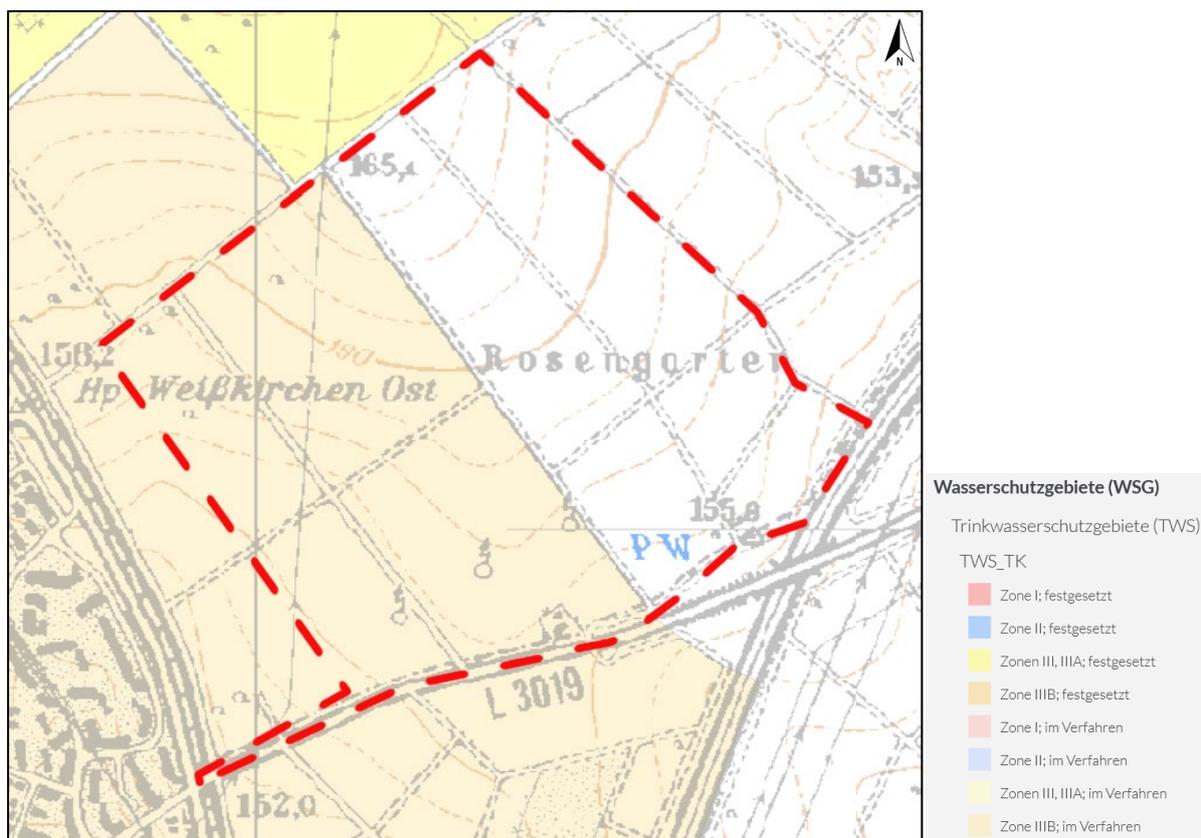
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb bestehender Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 2,4 km süd-östlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich hier um das NSG „Riedwiesen bei Niederursel“ (Nr. 1412004). Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet. Es handelt sich hier um das LSG „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr. 2412001) (vgl. folgende Abbildung). Eine Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Bauleitplanung kann durch die Ziele des B-Plans und dessen Festsetzungen ausgeschlossen werden.



**Abb. 3: Auszug aus dem Natureg-Viewer: Darstellung Landschaftsschutzgebiete (LSG) mit Planbereich – rote Linie (unmaßstäblich, NATUREG-Viewer, Abruf Jan. 2025)**

Ökokonto- und Kompensationsflächen liegen nicht im Plangebiet, noch in seiner näheren Umgebung. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet und hier in der Schutzzone IIIB. Es handelt sich um das Trinkwasserschutzgebiet WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSG-ID: 41)2-005. Nördlich schließt die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes WSG Br. Riedwiese, u.a., Oberursel (WSG-ID: 434-034) direkt an das Plangebiet an (vgl. folgende Abbildung). Bei Einhaltung der Ver- und Gebote ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Planung auszugehen.



**Abb. 4: Auszug aus dem GruSchu-Viewer: Wasserschutzgebiet mit Plangebiet - rote Linie (unmaßstäblich, GruSch-Viewer, Abruf Jan. 2025)**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und der Topographie des Untersuchungsgebiets zum nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet (hier: Urselbach) ausgeschlossen werden (Entfernung etwa ca. 590 m, südlich).

## 1.5 UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor. Die Tabelle wird im Laufe des Verfahrens ggf. weiter ergänzt.

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die angestrebte naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten wird.
Pflanzen		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die potentiellen Planungen wird eine naturschutzfachliche Aufwertung in Teilbereichen durch Neupflanzungen und Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen sowie durch Ausweisung von Flächen zu Gunsten von Arten entstehen.

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Es handelt sich um ein überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Außenbereich. Flächenversiegelungen sind nicht geplant.
Boden		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung besteht keine Funktionsminderung der Bodenfunktionen (HLNUG 2023). Durch Nutzungsextensivierung, Entsiegelung oder auch Umwidmung von Acker in Grünland wird jedoch die Funktion der Böden im Naturhaushalt wiederhergestellt bzw. gestärkt werden.
Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>	Versiegelungen durch Bebauung im Plangebiet sind nicht geplant. Eine Verbesserung des Wasserabflusses kann jedoch durch Umwidmung von Acker in Grünland oder die Schaffung von Hecken/Feldgehölzen erreicht werden. Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Die hier vorliegende Bauleitplanung dient u.a. der Verbesserung der klimatischen Situation. Eine Aufwertung der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet kann z.B. durch Nutzungsextensivierung und damit verbundener Umwidmung von Acker in Grünland erreicht werden.
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planungen kann es zu einer Änderung des Landschaftsbildes kommen. Die bisher intensiv genutzten, ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen erfahren eine Aufwertung durch natürliche, strukturbildende Elemente.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der Entwicklung und des Erhalts und von Lebensräumen für Tiere (Hecken, Bäume, Gehölze, Blühstreifen, Ilerchenfenster) ist mit einer erheblichen Aufwertung der biologischen Vielfalt zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht betroffen.
Umweltbezogene Auswir-		<input checked="" type="checkbox"/>	Es bestehen Vorbelastungen durch

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
kungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt			Straßenlärm im Gebiet, die Planungen zum B-Plan selber werden keine zusätzlichen Beeinträchtigung erzeugen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die hier vorliegende Bauleitplanung sind keine zusätzlichen (Schadstoff-) Emissionen zu erwarten. Es wird nicht zur zusätzlichen Erzeugung von Abfällen (Hausmüll) und Abwässern (Kanal) kommen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Nutzung erneuerbarer Energien ist durch die potentiellen Planungen von der Sache her nicht gegeben.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Es liegen kein aktueller Landschaftsplan oder sonstige Pläne (z.B. wasser-, abfall- und immissionsschutzrechtliche Pläne) für das Plangebiet vor. Der LP (2001) des UVF wurde dargestellt.
Erhaltung der best möglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planungen zum B-Plan Nr. 264 insgesamt eine Verbesserung der Luftqualität herbeiführen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

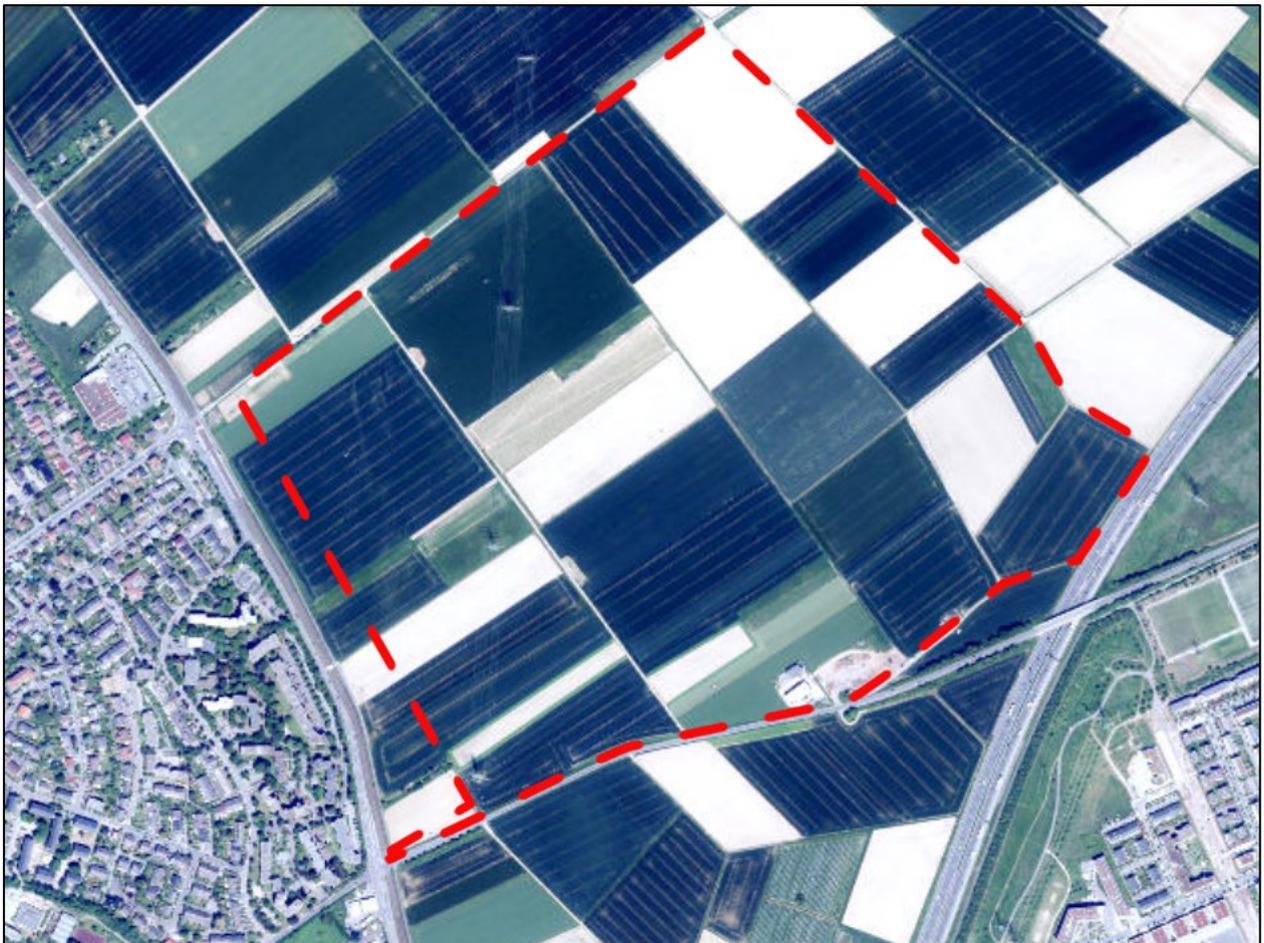
Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan sind keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**Tab. 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

## 2 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG SOWIE PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG

### 2.1 LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Der Geltungsbereich gehört der Stadt Oberursel an und liegt in der Gemarkung des Ortsteils 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. 5: Lage des Plangebiets (unmaßstäblich, NATUREG-Viewer, Abruf Jan. 2025)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Größe von ca. 64 ha in der Gemarkung Bommersheim und Weißkirchen in der Flur 12 „Hahnenfuß“ die Flurstücke 1379 – 1411 und 1412 – 1446 und „Schäferköpfe“ die Flurstücke 1447 bis 1481, 3406 (teilw.) sowie in der

Flur 13 „Langestrichen“ die Flurstücke 1549 bis 1577 ; „Dreispietz“ 1520 bis 1548/2 und „Dungpfad“ Flurstücke 1482 bis 1519/5 mit „Kalbacher Weg“ den Flurstücken 1514/2, 1515/2, 1518/2, 1548/1; sowie in der Flur 14 „Neunmorgen“ die Flurstücke 1590/1, 1578, Flur 22 Flst. 7040, 7041, Flur 23 Flst. 7047 (teilw.) und Flur 58 Flst. 67 (teilw.), 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.

Das Plangebiet befindet sich im Taunus und hier im „Naturpark Hochtaunus“. Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich im Rhein-Main-Tiefland (23), in der Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) und im Naturraum Nordöstliches Main-Taunusvorland (235.1).

## 2.2 SCHUTZGUT FLÄCHE

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Fläche soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, was automatisch eine enge Verzahnung zum Schutzgut Boden aber auch zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie dem Landschaftsbild mit sich bringt. Im Gegensatz zum Schutzgut Boden, wo vor allem bodenfunktionale Aspekte betrachtet werden, bildet das Schutzgut Fläche einen Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung (Flächenverbrauch).

### Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen kommen lediglich als zwei asphaltierte landwirtschaftlicher Wege vor. Zusätzlich gehört dem Plangebiet im Süden des Plangebietes ein privates Gebäude mit Hofflächen und eine Pumpstation an.

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut *Fläche* sind insbesondere die Bestimmungen des §1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung vor allem um den planungsrechtlichen Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt, wird es zu keiner Neuversiegelung im Plangebiet kommen.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Fläche“ sind nicht zu erwarten.

### 2.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen (vor- und nachsorgender Bodenschutz).

Der Schutz der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) verankert. Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden festgeschrieben, welches auch im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegeben ist. Die verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung des Bestandes und der Eingriffswirkung erfolgt in Anlehnung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, 2023).

Um die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, wird der bodenfunktionale Ist-Zustand vor und nach der Inanspruchnahme (bauzeitlich und betriebsbedingt) des Vorhabens verglichen. Da es sich hier vorwiegend um den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie um naturschutzfachliche Aufwertungen handelt, wird sich der Zustand der bestehenden Böden und seiner Bodenfunktionen nicht signifikant zum Ist-Zustand verändern. Eine Berechnung des Kompensationsbedarf ist durch diesen Sachverhalt nicht notwendig und wird auch nicht durchgeführt.

#### Bestand

Das Gebiet ist größtenteils unbebaut, lediglich im Süden des Plangeltungsbereichs befindet sich zwei Grundstücke mit Gebäuden zusätzlich befinden sich zwei asphaltierte Wirtschaftswege sich im Plangebiet.

Für das Plangebiet liegen Bodendaten zur funktionalen Gesamtbewertung und deren Einzeldarstellungen - bereitgestellt durch das HLNUG - vor.

#### Geologie

Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im nördlichen Teil des Oberrheingrabens. Einer kleinräumig differenzierten geologischen Strukturierung, die überwiegend auf jungpleistozäne und holozäne

Landschaftsentwicklungen (Quartär) zurückzuführen ist. Holozäne Ablagerungen in Form von Ton, Schluff, oft mit Steinen, Geröll und Sand sind vorherrschend (HLB, 1989).

#### Bodeneinheiten

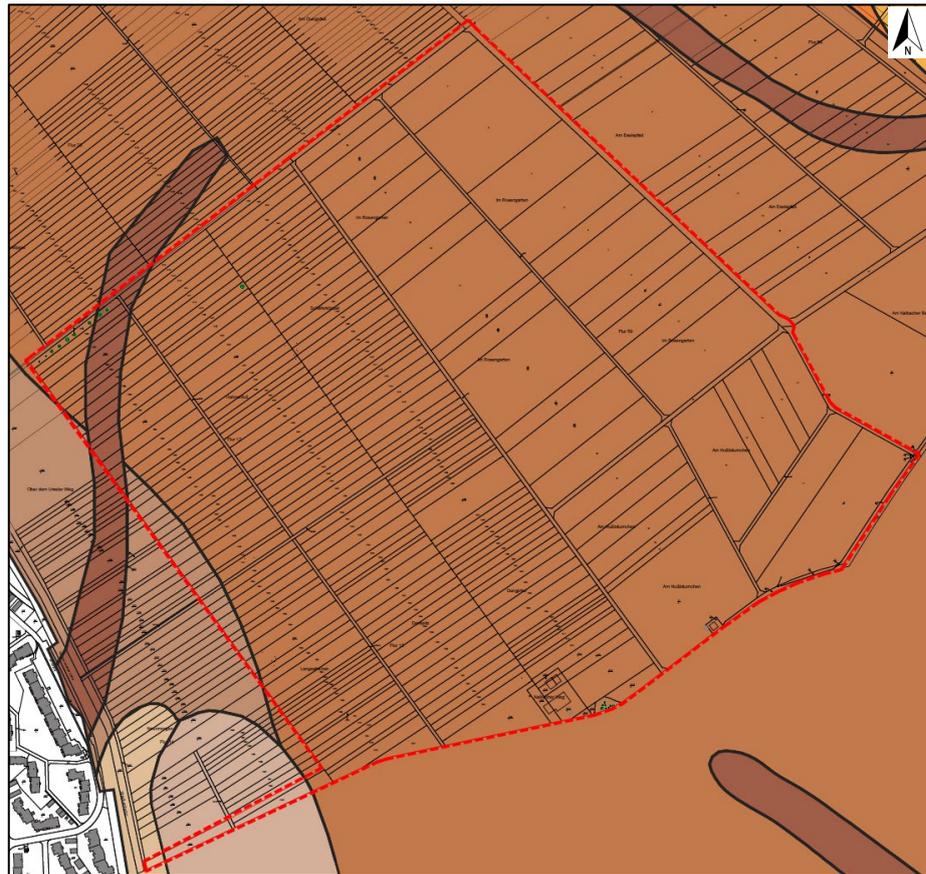
Der aus diesen Ablagerungen des Pleistozäns entwickelte vorherrschende Bodentyp im Bereich des Plangebiets ist die **Parabraunerde**, in den schwächer reliefierte Arealen der Lösslandschaft, bei denen Löss angeweht wurde. Parabraunerden gehören zu den besten Ackerböden. Sie sind vielfältig nutzbar und erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie besitzen ein gutes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und halten Schadstoffe weitgehend im Boden zurück, so dass sie in hohem Maße das Grundwasser schützen. Allerdings können sie ohne schützende Vegetationsdecke sehr erosionsgefährdet sein. Die im Plangebiet vorherrschenden Parabraunerden sind als regional weit verbreitet anzusehen.

Im westlichen Plangebiet tritt an dessen Rand mit geringerer Flächenausdehnung die Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden-Pseudogleyen und Parabraunerden, vergleyt, die ebenfalls aus mächtigen Lösslagen entstanden ist, auf. Dieser Boden ist in der Regel in schwächer reliefierten, eher konkaven Geländelagen vorzufinden. Hinzu kommen im äußersten Südwesten des Plangebietes die Braunerde sowie die Pseudogleye und Parabraunerden-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen mit geringen Anteilen. Die Braunerde ist in diesem Bereich aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken in den schwach reliefierten Terrassenflächen, z.T. geneigten Hängen nördlich der Mainlinie entstanden. Sie besteht aus 3 bis 7 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Terrassensedimenten (Pleistozän) oder anstehenden. Die Pseudogleye und Parabraunerden-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen hingegen ist aus äolischen Sedimenten und hier aus mächtigen Lösslagen, die in den schwächer reliefierten, eher konkaven Geländelagen in den Randzonen der Lössverbreitung angeweht wurden, entstanden.

Von Westen kommend zieht sich ein schmales Band der **Kolluvisole** durch das Plangebiet. Dieser Boden ist aus Abschwemm Massen lössbürtiger Substrate in Dellen und Dellentäler der Lössgebiete, wie hier im Taunus vorland vorzufinden.

## LEGENDE

	Plangebiet
<b>Bodenhauptgruppe</b>	
	Parabraunerden
	Pseudogley-Parabraunerden mit Pseudogley Parabraunerden und Parabraunerden, vergleyt
	Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haltpseudogleyen
	Kolluviole
	Braunerde



**Abb. 6: Bodeneinheiten in den Plangebieten, Ausschnitt aus der BFD50, (Eigendarstellung, unmaßstäblich, <http://bodenviewer.hessen.de>)**

## Bodenart

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet ist **ein Lehm (L, L/S, L/Si, L/Mo)**, der als mittlerer Boden bezeichnet wird und mit einem optimalen Verhältnis von Ton, Schluff und Sand eine Zwischenstellung einnimmt. Er stellt ein Dreikornmisch von Sand, Schluff und Ton in etwa gleichen Anteilen dar (ca. 8 bis 45 % Ton, 0 bis 50 % Schluff und 15 - 83 % Sand).

Der Lehm Boden ist gut bearbeitbar und hat eine gute Nährstoffspeicherung. Er besitzt die Eigenschaften, Nährstoffe sehr gut nachzuliefern, Schadstoffe zu akkumulieren und Wasser optimal zu halten. Durch die zuvor genannten Eigenschaften ist der Lehm Boden sehr gut landwirtschaftlich nutzbar.

## Archivfunktion

Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie enthalten gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen, die bei

Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden. Um sie zu erhalten, ist es notwendig, Böden mit besonderer Erfüllung der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (LABO, 2011). Den gesetzlichen Auftrag für den Schutz von Archivböden gibt das BBodSchG in § 1: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für Böden mit Archivfunktion liegen bislang in Hessen noch keine abschließenden Datengrundlagen vor. Durch das HLNUG wird eine Flächendarstellung der Suchräume für Archivböden der Naturgeschichte zur Verfügung gestellt (Methode BFD50 Archivböden). Demgemäß werden die Böden des Plangebietes als „Böden ohne besondere Einstufung hinsichtlich ihrer Archivfunktion“ eingestuft.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG).

Erosions-  
gefährdung

Nach dieser Einteilung des HLNUG in Stufen zur Ermittlung der schlagbezogenen Erosionsgefährdung (CCWasser) besteht für das Plangebiet keine Erosionsgefährdung. Wie man der folgenden Abbildung entnehmen kann tritt lediglich südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs nach der Erosions-Kulisse ein Erosionsrisiko auf.

Bodendenkmäler

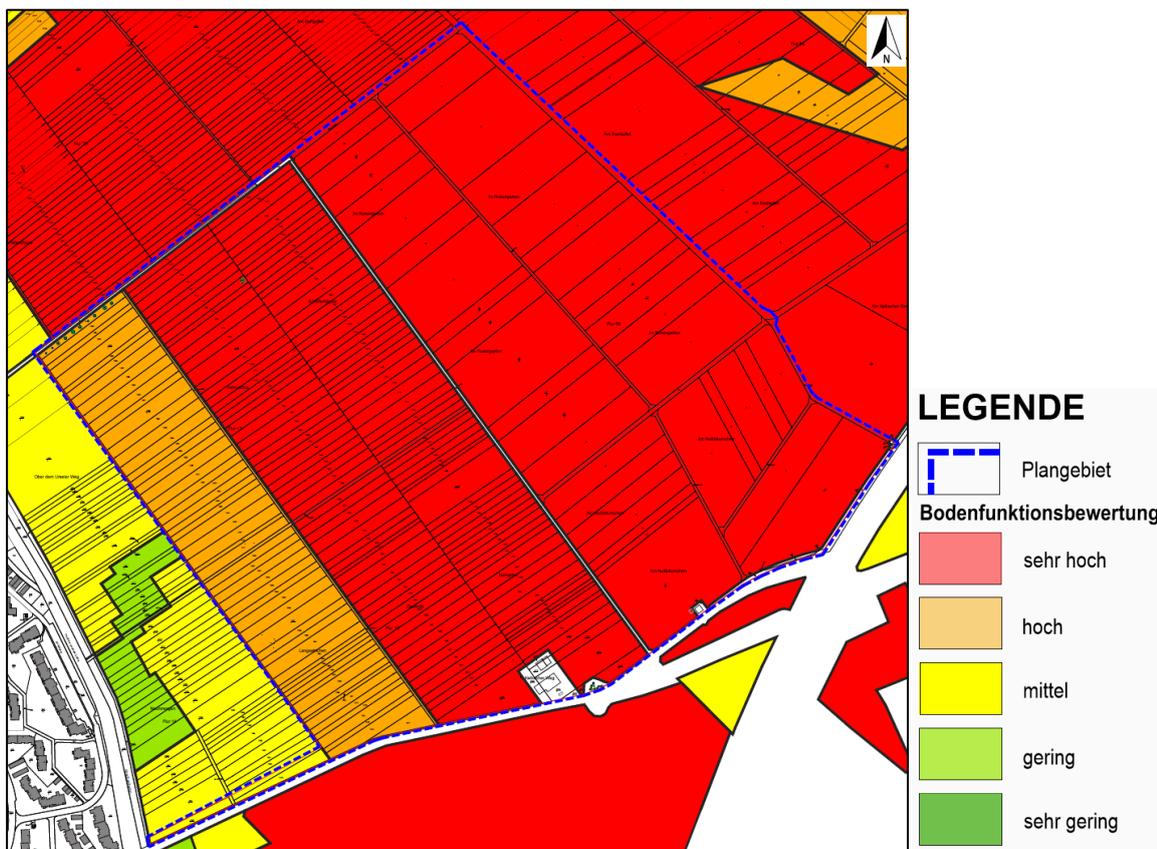
Im Geoportal Hessen (WMS-Geodienst) sind keine Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG im oder in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet (Abruf Jan. 2025). Auch nach Kenntnisstand er Stadt Oberursel befinden sich keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich.

Bodenfunktionale  
Gesamtbewer-  
tung

Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, Internetportal: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2019) beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, "Ertragspotenzial", "Feldkapazität" sowie "Nitratrück-

halt" und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zu. Diese Daten liegen allerdings lediglich für landwirtschaftliche Flächen vor. Analysen und Bewertungen für Waldflächen sind in Arbeit, bisher sind diese Bewertungen jedoch nicht öffentlich abrufbar. Vom HLNUG werden derzeit lediglich vereinzelt Karten (wie zuvor beschrieben) mit einer Bewertung für Waldstandorte im Maßstab 1:50.000 zur Verfügung gestellt.

Eine auf Basis der Daten des HLNUG BDF 50 (1:50.000) aggregierte Gesamtbewertung der vorliegenden Bodenfunktionsdaten wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens, im Sinne einer übersichtlichen Gesamtdarstellung der Bodenwertigkeiten, dargestellt. Die Einteilung der Stufen wird nach den Ziffern 1 - 5 von sehr gering bis sehr hoch gekennzeichnet (vgl. Tab. 1). Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet als „mittel“ bis „sehr hoch“ ein.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; © <http://bodenviewer.hessen.de>) mit Lage des Plangebietes

Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Bewertungen der Bodenfunktionen:

Standort-typisierung	Ertragspotenti- al	Feldkapazität	Nitratrückhalteverm- ögen	Gesamt- bewertung
3 - mittel	5 –sehr hoch	4 - hoch	4- hoch	sehr hoch
3 - mittel	5 –sehr hoch	3 - mittel	3 - mittel	hoch
3 - mittel	4 - hoch	3 - mittel	3 - mittel	mittel

**Tab. 3: Aggregierte Bewertung der Bodenfunktionen des Plangebiets (Boden-Viewer, HLNUG)**

### Vorbelastungen Boden (Nachsorgender Bodenschutz)

**Vorbelastungen** Vorbelastungen beziehen sich auf die Recherche nach bereits erfassten chemischen (z.B. geogene Grundbelastung, anthropogener Schadstoffeintrag, Altlastensituation) und physikalischen Vorbelastungen (z.B. Versiegelung, Erosion, Verdichtung, großflächiger Bodenab- bzw. -auftrag). Vorbelastungen sind im Plangebiet B-Plan Nr. 259 „Hohemarkstraße 104“, Stadt Oberursel (Taunus) bisher nicht bekannt.

**Verdichtungs-empfindlichkeit** Bodenverdichtungen entstehen in der Regel durch mechanische Belastung (beispielsweise durch Befahren des Bodens mit schweren Maschinen und Transportfahrzeugen). Die Folge ist eine Verringerung des Porenvolumens und hier vor allem der für den Luft- und Wasseraustausch wichtigen Mittel- und Grobporen. Hinzu kommt eine Beeinträchtigung der Vernetzung der Poren untereinander und damit der Bodenluft und des Bodenwasserhaushalts. Das Resultat sind schlechte Lebensbedingungen für die Bodenorganismen, eine schlechte Durchwurzelbarkeit sowie eine geringe Bodenfruchtbarkeit.

Die Verdichtungsempfindlichkeit von Böden vor allem gegenüber Befahrung kann aus den standörtlichen Bodeneigenschaften für die obersten 10 Dezimeter abgeschätzt werden; sie steigt

- mit abnehmendem Grobbodenanteil
- mit zunehmendem Ton- und Schluffanteil
- mit zunehmendem Humusanteil
- mit zunehmender Vernässung

Als besonders verdichtungsempfindlich gelten daher humusreiche Böden und Böden mit starkem Grundwasser- und Staunäseeinfluss.

Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart Lehm (L) gilt als stark verdichtungsempfindlich.

#### Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Oberursel liegen für den größten Teil des das Plangebietes und seiner näheren Umgebung keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasser-schäden 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).

#### Düngemittel- verordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb gefährdeter Gebiete (§ 13 Absatz 2 Nr. 1 der Düngeverordnung), in denen höhere Anforderungen an die Düngepraxis gestellt werden. Nitrat ist im Boden sehr mobil und kann insbesondere im Herbst nach der Ernte und bei starken Niederschlägen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser verlagert werden. Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, die zu potenziellen Einträgen von Düngemitteln in das Sicker- und Grundwasser führen, sind unter Berücksichtigung der Auflagen der Düngeverordnung nicht zu erwarten.

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen in Teilbereichen zusätzlich naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen geplant sind. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering und es ist nicht geplant diesen zu erhöhen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen umfassen in erster Linie die naturschutzfachliche Aufwertung des Geltungsbereichs (grünordnerische Festsetzungen).

In den bereits versiegelten Bereichen, wie den asphaltierten landwirtschaftlichen Wegen oder den im Süden gelegenen, bebauten Flächen ist der Boden durch anthropogene Überformung, beeinträchtigt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen gänzlich verloren gegangen sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach Düngemittelverordnung gefährdeten Gebietes (§ 13 Absatz 2 Nr. 1 der Düngeverordnung), in denen höhere Anforderungen an die Düngepraxis gestellt werden. Durch Reduzierung oder sogar Verzicht von Düngung kann dem entgegengewirkt werden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind nicht zu erwarten.

## 2.4 SCHUTZGUT FLORA, FAUNA UND BIOLOGISCHE VIELFALT

### Bestand

#### Flora

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Am Weikirchner Berg“ und im Osten durch die Rosa-Luxemburg-Straße bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich ebenfalls Landwirtschaftsflächen bzw. die Autobahn A5.

Eine Begehung erfolgte am 18.03.2022 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets anthropogen geprägt sind. 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 die Regionalpark-Rundroute, 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, 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.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. es sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) unmittelbar

betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar, da sich in unmittelbarer Nähe keine solchen geschützten Gebiete befinden. Weitere Schutzgebiete, wie z.B.: Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht betroffen. Das nächstgelegene LSG befindet sich angrenzend südlich an das Plangebiet (Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main).

Ein geschütztes Biotop (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG) befindet sich im Untersuchungsgebiet. Es handelt sich hier um die Streuobstwiese (Obstbaumreihe) im nordwestlichen Plangebiet entlang der Regionalpark- Rundroute.

Die Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustands erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, i.V.m. 2019 S. 19). Gemäß seiner Parzellenstruktur ist das Plangebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert. Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen gemäß Bestandsplan (vgl. Anlage 1):

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	[%]
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>642.721</b>	<b>100</b>
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	195	<1
Einzelbaum, einheimisch*	19	-
Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet. Hier: Streuobstwiese auf Grünfläche	1.325	<1
Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	32.422	5
Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21.187	3
Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	1.231	<1
Abraumhalde, naturfern und/ oder vegetationsfrei	5.299	1
Abraumhalde, hier: ruderal	697	<1
Völlig versiegelte Flächen, Niederschlagsabfluss an den Seiten, hier: Verkehrsflächen	11.836	2
Völlig versiegelte Flächen, hier: versiegelte Hofflächen	820	<1
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, hier: Schotterflächen	1.029	<1
Befestigte und begrünte Flächen Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	87	<1

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	[%]
Bewachsene unbefestigte Feldwege	15.993	2
Dachflächen bestehender Gebäude, nicht begrünt	772	<1
Acker intensiv genutzt	546.822	85
Ackerbrachen mehrjährig	2.320	<1
Arten- und strukturarme Hausgärten, hier teilweise als Lagerplatz	686	<1

\* Überschirmungsfläche (Traufe) ist nicht Anteil der Flächenaddition.

**Tab. 4: Flächenanteile gemäß Bestandsplan (in Anlage)**

### Fotodokumentation und Beschreibung:

Biotoptyp	Foto
<p>10.530 Völlig versiegelte Flächen, Niederschlagsabfluss an den Seiten</p> <p>Hier: Wirtschaftsweg, betoniert</p> <p>Wirtschaftsweg, asphaltiert</p>	

Biotoptyp	Foto
	
<p>10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege.</p> <p>Hier: Wirtschaftsweg, größtenteils sind die Wege komplett begrünt, vereinzelt ist die Fahrrinne frei von Vegetation</p>	

Biotoptyp	Foto
	
<p>10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird</p> <p>Hier: Zufahrt Seitengebäude Pumpwerk</p>	
<p>09.151 Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume etwa 0,5m bis 1,00m breit</p>	

Biotoptyp	Foto
11.191 Acker intensiv bewirtschaftet	
06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	

Biotoptyp	Foto
<p>vereinzelt kommen am Ende des Ackerschlags, entlang des betonierten Weges auch Grünlandstreifen von etwa 4 m Breite vor.</p>	
<p>03.211 Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen Hier: Erdbeeren</p>	

Biotoptyp	Foto
<p>11.193 Ackerbrachen, dauerhaft (mehr als ein Jahr)</p> <p>Hier:            Brache mit Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>) (häufig), Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) (häufig), Ackerdistel (<i>Cirsium arvense</i>) (häufig), Büschelblume (<i>Phacelia tanacetifolia</i>) (häufig), Fenchel (<i>Foeniculum vulgare</i>), Wilde Malve (<i>Malva sylvestris</i>) (häufig), Weiße Lichtnelke (<i>Silene latifolia</i>), Weiche Trespe (<i>Bromus hordeaceus</i>) Land- Reitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>), Rote Lichtnelke (<i>Silene dioica</i>), Brombeere (<i>Rubus sectio Rubus</i>) (vereinzelt), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wiesen-Labkraut (<i>Galium mollugo</i>), Japanischer Staudenknöterich (<i>Reynoutria japonica</i>), Kriechender Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>) und Pimpinelle (<i>Sanguisorba minor</i>) (vereinzelt).</p>	 <p>The top photograph shows a wide view of a field with a dense growth of green weeds and purple flowers under a blue sky with large white clouds. The bottom photograph is a closer view of the same field, showing individual plants like purple flowers and green foliage in more detail.</p>
<p>04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum</p> <p>Hier: Einzelbaum auf landwirtschaftlicher Fläche, Obstbaum (Apfel (<i>Malus</i>))</p>	 <p>The photograph shows a single, small tree standing in a large, open field of dark brown soil. In the background, a tall metal power line tower is visible against a clear blue sky.</p>

Biotoptyp	Foto
<p>03.111 Streuobstwiese auf Grünfläche artenarm mit Nitratanzeigern (u.a. Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) sowie u.a. Wiesen-Labkraut (<i>Galium mollugo</i>), Ehrenpreis (<i>Veronica</i>), diverse Gräser)</p> <p><b>geschütztes Biotop (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG)</b></p> <p>Hier Elsbeere, Speierling und Birne</p> <p>10 Bäume:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Stammdurchmesser 0,65m</li> <li>2. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) mit Unterwuchs Weißdorn (<i>Crataegus</i>) Stammdurchmesser: 1,10m</li> <li>3. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: 0,60m</li> <li>4. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: 0,45m</li> <li>5. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: 0,73m</li> <li>6. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: über 1,20m</li> <li>7. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: 0,63m</li> <li>8. Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Stammdurchmesser: 0,0,84m</li> <li>9. Birne (<i>Pyrus</i>) Stammdurchmesser: 0, 30m</li> <li>10. <u>Abgestorbener</u> Baum Stammdurchmesser: 0,45m</li> </ol>	

Biotoptyp	Foto
<p>02.200 Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)</p> <p>Hier: Nachwuchs Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) mit Unterwuchs von Brombeere (<i>Rubus sectio Rubus</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>, Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), vermüllt</p>	
<p>10.710 Dachflächen nicht begrünt, bestehender Gebäude</p> <p>10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, hier: Rasenfugenpflaster und kleine Schotterfläche</p> <p>11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten</p> <p>Hier: Grundstück: Pumpwerk</p>	 

Biotoptyp	Foto
<p>10.710 Dachflächen nicht begrünt, bestehender Gebäude</p> <p>10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, hier: Schotter-, Kiesfläche, Sandfläche</p> <p>11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten hier: Japan. Staudenknöterich, Nachwuchs von Esche, Holunder und Berg-Ahorn</p> <p>10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen Hier: Privates Grundstück, wenig begrünt.</p>	
<p>10.430 Schotterhalde, Abraumhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/ oder vegetationsfrei Hier: Ablagerungsfläche für Hackschnitzel und Baumholz</p>	

Biotoptyp	Foto
<p>10.430 Schotterhalde, Abraumhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/oder vegetationsfrei</p> <p>Hier: Ablagerungsfläche von Erde und Bauabfällen, sowie Gartenschnitt-Abfällen. Ruderal begrünt, nitrophil, artenarm. Ostseite vor allem Brennnessel und westseitig überwiegend Brombeere sowie einem einzelnem Holunderstrauch.</p> <p>➤ Aufwertung um einen Punkt</p>	

## Fauna

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine faunistische Untersuchung im März 2022 durch das Büro GPM (Kronberg) durchgeführt („*Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des B-Plans Nr. 264 östlich von Oberursel-Weißkirchen von März bis Mai 2022*“). Dabei wurden eine Übersichtskartierung der Vögel und Säugetiere im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Da ein Vorkommen des bundesweit und in Hessen stark gefährdeten Rebhuhns (*Perdix perdix*) im Gebiet zwar durch eine Einzelbeobachtung belegt wurde, aber nicht genauer eingeordnet werden konnte, wurde am 22. Mai zusätzlich eine Nachtbegehung mit einer Wärmebildkamera (Pulsar Helion 2 XP 50) durchgeführt, um diese Art auch quantitativ zu erfassen und die Säugetierfauna des Gebietes näher zu untersuchen. Am 05. August wurde dann bei einer weiteren Übersichtsbegehung auf den abgeernteten Getreidefeldern nach Bauen des streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) gesucht.

Bearbeitet wurden die Tiergruppen der Säugetiere und der europäischen Brutvögel. Die Begehungen fanden am 30.03., 18.04., 25.04., 04.05., 22.05. (abends und nachts) und 05.08.2022 statt.

Als Ergebnis kann folgendes verzeichnet werden (Zitat Seite 3, vgl. Artenschutzgutachten GPM):

### Säugetiere

„Es wurden insgesamt sechs Säugetierarten auf der Fläche festgestellt. Während der gefährdete Feldhase und die Feldmaus überall im gesamten Gebiet beobachtet wurden, wurden das Reh und der Rotfuchs hier nur bei jeweils einer Begehung beobachtet. Die Wanderratte wurde bei der

*Nachtbegehung zweimal in der Nähe der Gebäude des Abfallentsorgungsunternehmens festgestellt und die Zwergspitzmaus nur durch einen tot auf dem Weg gefundenes Exemplar nachgewiesen.*

*Außer der Feldmaus und der Wanderratte sind alle nachgewiesenen Säugetiere nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders geschützt. Der hier häufige Feldhase ist nach den hessischen und bundesweiten Roten Listen gefährdet, die restlichen Arten sind noch ungefährdet.*

*Bei allen tagsüber durchgeführten Begehungen wurden Feldhasen im Untersuchungsgebiet beobachtet. Maximal wurden am 30. März und am 18. April jeweils acht Exemplare gezählt. Bei der Nachtbegehung am 22. Mai wurden dann mit Hilfe der Wärmebildkamera im gesamten Gebiet mindestens 32 Feldhasen festgestellt und auch vier diesjährige Jungtiere auf den noch unbewachsenen Rübenfeldern gefunden. Der Feldhasen weist innerhalb der Fläche und in der näheren Umgebung damit eine bemerkenswert hohe Dichte von hochgerechnet 49 Individuen auf 100 ha Fläche auf.*

*Der streng geschützte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) konnte weder bei der Nachtbegehung noch durch eine übersichtsartige Suche nach den Bauen der Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Es wurden jedenfalls auf keinem der untersuchten Stoppeläcker die für diese Art charakteristische Baue oder Fallröhren auf der Fläche gefunden. Da die nächsten bekannten Restbestände des Feldhamsters 14 km südwestlich von Oberursel bei Frankfurt-Sindlingen und über 20 km östlich von Oberursel nördlich von Hanau liegen, ist ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet momentan nicht besonders wahrscheinlich.“*

## **Vögel**

*„Es wurden insgesamt 33 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Von sechs Arten wurden auch durch Nestfunde, die Beobachtung grade flügger Jungvögel oder fütternder Altvögel zumindest einzelne sichere Bruten im Gebiet belegt. Für das Rebhuhn und die Ringeltaube wurden durch rufende Männchen oder die Beobachtung von Paaren zur Brutzeit zumindest eindeutig besetzte Brutreviere festgestellt. Für diese Arten besteht damit ein starker Brutverdacht und sie wird im Weiteren ebenfalls als Brutvogel eingestuft. Damit wurden im Gebiet insgesamt acht Brutvogelarten festgestellt.*

*Einige der restlichen Arten wie Amsel, Bachstelze, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke brüteten in einer Hecke an der Überführung der L 3019 über die Autobahn 5 direkt südöstlich des Untersuchungsgebietes.*

*Es handelte sich bei den Brutvögeln im Untersuchungsgebiet um Bodenbrüter in den Ackerflächen wie Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafstelze und um Gebüschbrüter in den wenigen niedrigen Hochstaudenflächen wie den Bluthänfling und die Dorngrasmücke. Außerdem wurden mit dem Hausrotschwanz und dem Haussperling zwei Gebäudebrüter an der ehemaligen Sendestation an der L 3019 und mit der Ringeltaube eine Art mit Freinestern in Bäumen in der Reihe von Speierlingen an der Nordwestseite des Gebietes nachgewiesen. Andere Baumbrüter oder Höhlenbrüter kommen im Gebiet aus Mangel an geeigneten Bruthabitaten nicht vor.*

*Von den festgestellten Brutvogelarten weisen Dorngrasmücke, Hausrotschwanz, Ringeltaube und Wiesenschafstelze in Hessen noch günstige Erhaltungszustände auf (WERNER et al. 2014) und werden auch nicht in der hessischen Roten Liste aufgeführt. Die auf den Ackerflächen ausgesprochen häufige Feldlerche und der mit ein bis zwei Paaren an den Gebäuden brütende Haussperling haben in Hessen ungünstige Erhaltungszustände und werden hier auf der Vorwarnliste der Roten Liste aufgeführt. Beim gefährdeten Bluthänfling und beim hier mit vier besetzten Brutpaaren nachgewiesenen, stark gefährdeten Rebhuhn werden die hessischen Erhaltungszustände sogar als schlecht bewertet.*

*Der Gegensatz zu den nur acht im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten findet sich hier eine ausgesprochen artenreiche Gastvogelfauna. Schon bei der ersten Begehung am 30. März wurden die Ackerflächen von kleinen Trupps von Sturmmöwen und einzelnen Mittelmeermöwen, aber auch von mindestens 7 Mäusebussarden zur Nahrungssuche und Rast genutzt. In den kleinen Wiesenstreifen rasteten an diesem Tag mehrere Wiesenpieper auf dem Zug. Die großen, offenen Ackerflächen boten das gesamte Frühjahr über attraktive Jagdgebiete für mehrere streng geschützte Greifvogel- und Eulenarten. Neben den allgegenwärtigen Mäusebusarden und Turmfalken wurden hier auch mehrfach Rot- und Schwarzmilane, jeweils einmal aber auch eine männliche Rohrweihe und nachts eine Waldohreule bei der Mäusejagd beobachtet. Zusätzlich nutzten auch viele weitere Vogelarten mit in Hessen ungünstigen Erhaltungszustände wie Dohle, Graureiher, Rauchschwalbe und Stieglitz sowie der bundeweit gefährdete Star die Äcker regelmäßig und zum Teil in hoher Dichte als Nahrungsbiotope.*

*Schließlich wurden die Ackerflächen und die kleinen Wiesen- und Brachstreifen dazwischen auch mehrfach von in Hessen noch stärker gefährdeten Vogelarten wie dem Steinschmätzer und dem Wiesenpieper als Rastplatz auf dem Durchzug genutzt.“*

*„Es wurden auf der untersuchten Fläche von ca. 65 ha insgesamt nur 37-38 Reviere der sieben Brutvogelarten nachgewiesen. In den großen, offenen und weitgehend deckungslosen Ackerflächen des Gebietes wurden dabei 32 Reviere von Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafstelze kartiert. Die restlichen fünf bis sechs Reviere konzentrierten sich rund um die Gebäude an der*

*Südostseite des Untersuchungsgebietes. In der kleinen Baumreihe an der Westseite der Fläche wurde mit der Ringeltaube nur eine Brutvogelart festgestellt.*

*Ein Brutrevier des Bluthänflings wurde am Ostrand der eingezäunten Fläche rund um die Gebäude des ehemaligen AFN-Senders an der L 3019 festgestellt. Am 22.05.2022 wurden in den Hochstauden auf einem überwachsenen Komposthaufen östlich der Gebäude zwei Altvögel der Art mit mindestens zwei diesjährigen Jungvögeln beobachtet. Dadurch wurde hier mindestens eine erfolgreiche Brut bestätigt.*

*Die Feldlerche besetzte mindestens 18 Brutreviere im zentralen und östlichen Teil des Untersuchungsgebietes (siehe Karte 2 im Anhang) und ist damit die mit Abstand häufigste Brutvogelart auf der Fläche. Nur die Felder in der Nähe der Hochspannungsleitung an der Westseite der Fläche wurden von der Art gemieden. Mit mindestens 2,7 Brutrevieren pro 10 ha erreicht die Feldlerche hier großflächig eine für Hessen deutlich überdurchschnittliche Dichte.*

*Mindestens ein bis zwei Paare des Haussperlings brüteten an den Gebäuden des ehemaligen AFN-Senders an der L 3019. Während der Brutzeit wurden an sämtlichen Terminen immer kleinere Trupps von Haussperlingen bei der Nahrungssuche auf den Ackerflächen und Brachstreifen rund um die Gebäude gesehen, so dass hier möglicherweise auch noch weitere Paare gebrütet haben könnten.*

*Am 18. April 2022 wurde ein einzelnes Rebhuhn am Rand einer kleinen Wiesenfläche in der Mitte des Untersuchungsgebietes aufgescheucht. Bei der Nachtbegehung am 22. Mai wurden dann an vier Stellen im Gebiet rufende Hähne kartiert, die alle auch mit der Wärmebildkamera bestätigt wurden. Bei zwei der Hähne wurden Hennen in unmittelbarer Nähe des rufenden Männchens gesehen. Damit bestehen hier mindestens vier feste Reviere dieser bundesweit stark gefährdeten Art.“*

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, bezeichnet neben der Vielfalt der Arten auch die Vielfalt der Lebensräume (Ökosysteme) und die genetische Besonderheit der Arten. Aus einer z.B. hohen Biodiversität im Wald resultiert oft eine höhere Stabilität der Waldökosysteme. Eine hohe Stabilität sorgt wiederum für geringe Anfälligkeiten durch Störungen, wie Wetterextreme (z.B. Starkregen) und Schadinsekten. Je größer die biologische Vielfalt, umso leichter ist die Anpassung an Änderungen und die Sicherung der Lebensgrundlage. Dies bezieht sich auch auf den Biotopverbund.

Durch Nutzungsänderung, Bebauung und Zerschneidung der Landschaft gehen viele wertvolle Biotope verloren. Dabei sind neben dem Flächenverlust, auch die Isolation der Biotope und die störenden Einflüsse aus der Umgebung problematisch. Diese meist kleinen Lebensräume stellen für viele Arten aufgrund der Größe schlechte Lebensbedingungen dar. In den isolierten Einzelbiotopen ist der Austausch von Individuen erschwert, was zu einer genetischen Verarmung von Fauna und Flora führt und das dauerhafte Überleben von Lebensgemeinschaften gefährdet. Das Resultat ist der Verlust an biologischer Vielfalt. Die Vernetzung von Lebensräumen ist somit von besonderer Bedeutung.

Ziel des landesweiten Biotopverbundes ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen durch entsprechende Gestaltung und Nutzung der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Die Vernetzungssituation der diversen Biotope ist in der weitgehend ausgeräumten Ackerflur des Plangebietes durch fehlende Strukturierungen als schlecht zu bezeichnen.

Verbreitungshindernisse - vor allem für die Fauna – bestehen durch die angrenzenden Straßen, die im Sinne des Biotopverbunds nahezu unüberwindbare Barrieren darstellen.

### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

#### **Flora**

Das Plangebiet ist durch die überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biototypen und Biotopstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine eher geringe ökologische Wertigkeit.

#### **Fauna**

Die Bewertung der Fauna des Plangebietes wurde durch den Fachgutachter, wie folgt vorgenommen (Zitat Seite 11, vgl. Artenschutzgutachten GPM):

##### Säugetiere

*„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.“*

### Vögel

*„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.“*

### Biologische Vielfalt

In Bezug auf den Biotopverbund besteht aufgrund der Ausstattung des Plangebiets und dessen Vegetationsstrukturen im direkten Umfeld eine durch Straßen vorbelastete Vernetzungssituation. Die ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen wenige Strukturen auf.

- Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch die naturschutzfachliche Aufwertung eines Teils der Plangebietsflächen zu einer Aufwertung der Biodiversität für Flora und Fauna kommen wird. Die Biotopvernetzungsstruktur wird insgesamt verbessert werden.

## 2.5 SCHUTZGUT WASSER

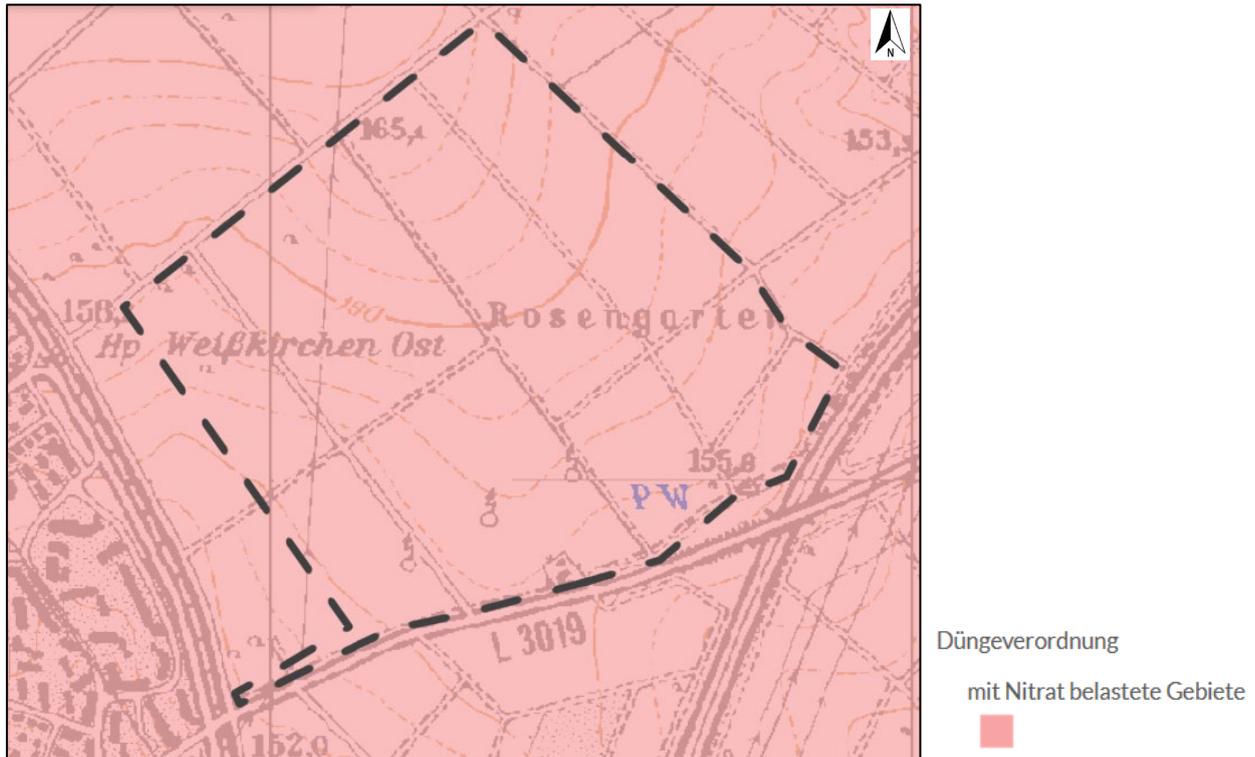
### Bestand

#### Grundwasser

Die Plangebiete gehören zur hydrogeologisch Großeinheit „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ im hydrogeologischen Raum „Untermainebene“ und hier dem Teilraum Wetterau. Die hydrogeologische Einheit im Plangebiet bildet miozäne Kalksteine. Im Untergrund liegen Sedimente mit stark variabler Durchlässigkeit. Durch mächtige Ton, Schluff- und Mergelschichten ohne nutzbare Porenstruktur und geringmächtige pleistozäne Auflagen ist die Ergiebigkeit gering (Kluftwasserleiter).

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet und hier in der Schutzzone IIIB. Es handelt sich um das Trinkwasserschutzgebiet WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSG-ID: 41)2-005. Nördlich schließt die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes WSG Br. Riedwiese, u.a., Oberursel (WSG-ID: 434-034) direkt an das Plangebiet an (vgl. folgende Abbildung). Bei Einhaltung der Ver- und Gebote ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Planung auszugehen.

Das Plangebiet ist als „Nitrat belastetes Gebiet“ gekennzeichnet (vgl. folgende Abbildung).



**Abb. 8:** Ausschnitt aus der Themenkarte „Düngeverordnung“, 1:15.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; <http://wrrl.hessen.de>) mit Lage des Plangebietes

### Oberflächengewässer

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die planungsrechtliche Sicherung und naturschutzfachliche Aufwertung der im Plangebiet bestehenden Nutzungen wird es nicht zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Durch teilweisen Verzicht auf Düngemittel und Pestizide sowie temporärer Schaffung von Grünflächen (hier Blühflächen und -streifen) kann es zu einer Verbesserung der Belastungen durch Nitrat kommen.

Fließgewässer werden durch die hier vorliegenden Planungen nicht berührt.

- Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## 2.6 SCHUTZGUT KLIMA

Das Plangebiet wird durch die Lage nahe der Großstadt Frankfurt am Main, aber auch und vor allem durch die Kaltluftabflüsse aus dem Taunus und den Wetterauwinden beeinflusst. Es herrscht die Windrichtung Südwest-Nordost vor, was aus dem Südwest-Nordost verlaufendem Taunuskamm resultiert, der die großräumigen Winde auf die Hauptdurchzugsbahn kanalisiert.

Lokalklimatisch wird das Plangebiet durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Freiflächen (Acker-/Grünland) begünstigt, wobei hier die wenig vorhandenen Grünflächen prinzipiell eine größer Wirkung auf die Kaltluftproduktion haben, als die Ackerflächen. Kleinklimatisch wirksame Gehölz- oder Grünbestände sind nur wenig bis gar nicht vorhanden.

Die mittlere Hitzebelastung wird für den Sommermonate der Jahre 2001 – 2020 mit im westlichen Geltungsbereich von „heiß“ (Stufe 6) und im östlichen Plangebiet mit „sehr warm“ (Stufe 5) angegeben (Hitzeviewer Hessens, Abruf: Februar 2025).

Hinsichtlich der Luftqualität sind - bis auf die Emissionen aus dem Straßenverkehr - keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

### Klimawandel - Starkregen

Das Vorhaben KLIMPRAX Starkregen hat praxisnahe Handlungshilfen entwickelt, um sich aktiv an die Folgen des Klimawandels und hier an Starkregenereignisse anpassen zu können. Die Starkregenhinweiskarte für Hessen wird zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdete Kommunen bereitgestellt. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem Starkregen-Index (Farbgebung der Rasterzellen) und dem Vulnerabilitäts-Index.

In den Starkregen-Index fließen folgende Parameter ein:

S1 STARKREGEN: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer.

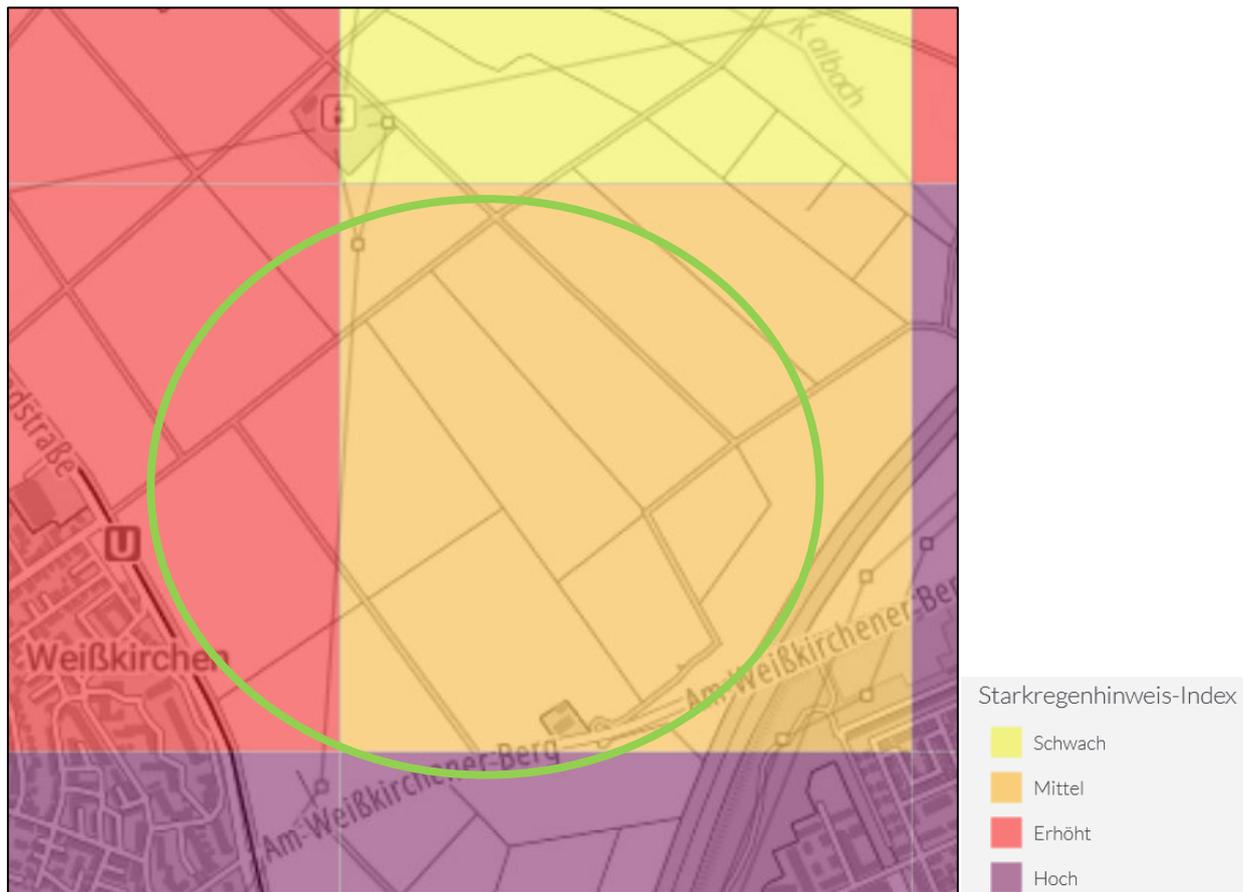
S2 VERSIEGELUNG: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km<sup>2</sup> Rasterzelle.

S3 ÜBERFLUTUNG: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Der **Vulnerabilitäts-Index** (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt das Starkregen-Gefahrenpotenzial in der Region der Stadt Oberursel. Sie soll eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermitteln.

Im folgenden Auszug der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen wurde die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.



**Abb. 9: Starkregenhinweiskarte für Hessen (unmaßstäblich; HLNUG, Abruf Aug. 2024)**

Nach der Starkregen-Hinweiskarte kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet ein überwiegend *mittleres* und geringfügig *erhöhtes bis hohes* Starkregen-Gefahrenpotenzial besteht. Die Vulnerabilität ist in allen drei ausgewiesenen Flächen erhöht. Bei geringer Hangneigung von 2 bis 5% Hangneigung und einer Fließrichtung von Nord nach Süd sind zwar Ackerflächen am meisten gefährdet, insgesamt wird das Risiko jedoch mit wenig als gefährdet eingeschätzt. Im Bereich der vorhandenen Ackerflächen ist die Erosionsgefährdung bei unterschiedlichen Fruchtfolgen gering bis sehr hoch (E2 – E5), bei Mais flächendeckend hoch bis sehr hoch (E4 bis E5), im Bereich des vorhandenen Grünlandes aber nur sehr gering (E1).

Für die Stadt Oberursel wurde ein Klimaschutzkonzept (2018, Beschlussfassung 2019) mit den Schwerpunkten „Klimafreundliche Mobilität“, „Erneuerbare Energien“ und „Integrierte Wärmenutzung“ erarbeitet. Die Fortschreibung des Integrierten Klimaschutzkonzepts Stadt Oberursel (Taunus) wird derzeit erarbeitet. „Ziel soll, nach Angaben der Stadt Oberursel sein, dass Klimaneutralität zu einem früheren Zeitpunkt erreicht werden soll. Dabei sollen Maßnahmen und Projekte so vorangetrieben werden, dass die Stadt Oberursel ihren Beitrag zur Erreichung des

*im Pariser Klimaschutzabkommen festgelegten 1,5 Grad Zieles leistet und damit Vorbildfunktion übernimmt.“* (Abruf Webseite Stadt Oberursel: Klimaschutzkonzept) Das Klimaschutzkonzept beinhaltet einen Maßnahmenkatalog der in Handlungsfelder unterteilt ist. Insgesamt 102 Einzelmaßnahmen sollen bei Vorhaben der Stadt Oberursel Berücksichtigung finden.

Das Ingenieurbüro Aquadrat (Griesheim) hat 2023 eine computergestützte Fließweganalyse, Senkenberechnung, Neigungsklassenermittlung und Gefährdung der Außengebiete für die Stadt Oberursel (Taunus) durchgeführt. Fließpfadkarten zeigen eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde.

Im Rahmen der Erarbeitung des Klimaanpassungskonzepts für die Stadt Oberursel (Taunus) wurden neben der Fließwegeanalyse auch Starkregengefahrenkarten erarbeitet, an Hand derer eine Abschätzung vorgenommen werden kann welche Gefahren/ Risiken mit einem Starkregenereignis verbunden sind. Die durch hydrodynamische Computermodelle berechneten Ergebnisse werden anhand von Karten dargestellt und verdeutlichen, wie schnell, wie tief und in welche Richtung das Regenwasser abfließt oder sich in Geländesenken sammelt. Nach der Karte „Extremer Starkregen, Fließgeschwindigkeit, Maximale Überflutungstiefe“ (Ingenieurbüro Aquadrat, 2023) muss bei einem extremen Starkregen (T >100a) mit einer maximalen Überflutungstiefe in Teilbereichen des Plangebietes von überwiegend 5 bis 10 cm gerechnet werden. Diese maximalen Wasserstände befinden sich überwiegend auf dem von Norden nach Süden verlaufenden asphaltierten Landwirtschaftsweg. Lediglich westlich des privaten Grundstückes im Süden des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit Wasserständen bis zwischen 10 bis 50 cm oder sogar 1m Meter (vgl. folgende Abbildung).



**Abb. 10: Ausschnitt Gefährdungsabschätzung infolge Starkregen (max. Wasserstand) (unmaßstäblich; Aquadrat Ingenieure GmbH, Juni 2023)**

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Das Plangebiet weist kaltluftproduzierende Flächen auf, die bedingt durch die Topographie vor allem für die Stadt Frankfurt von immenser Bedeutung sind. Durch die hier vorliegende Planung werden sich diese Gegebenheiten nicht verändern. Es kann durch die naturschutzfachliche Aufwertung davon ausgegangen werden, dass sich die klimatische Situation insgesamt noch verbessern wird.

Der südliche Bereich des Plangebiet gehört einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an. In diesen Gebieten sind die vor Ort jeweils bestehenden klimatischen Bedingungen zu beachten und bei der Umsetzung der Planung (z.B. durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude, usw.) zu berücksichtigen. Durch die hier vorliegende Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass sich die klimatische Situation insgesamt verbessern wird. Durch die baurechtlichen Festsetzungen werden u.a. Versiegelungen, die die Kaltluftproduktion einschränken und der Bau von Gebäuden, die den Abfluss von Luftströmen durch ihre Riegelfunktion behindern, verhindert. Weiterhin wird dadurch die Freihaltung des Ortsrandes von Oberursel-Weißkirchen für die Gemarkung Frankfurt festgesetzt.

Durch das Büro Aquadrat Ingenieure GmbH wurden Starkregen-Gefahrenkarten für das Stadtgebiet von Oberursel (Ts.) erstellt. Aufgezeigte Fließwege werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Es kann hingegen davon ausgegangen werden, dass der Verbleib des Wassers im Plangebiet durch die festgesetzten grünordnerischen Planungen verbessert wird.

- Auswirkungen auf das Lokal- oder Regionalklima sind nicht zu erwarten.

## 2.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

### Bestand

Der durch die ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägte Landschaftsraum bietet im Norden des Plangebietes, und damit an seinem höchsten Punkt, weite Blickbeziehungen Richtung Taunus aber auch Mainniederung. Strukturbildende Elemente, wie Allee oder Hecken/Feldgehölze fehlen weitgehend. Nach Norden begrenzt wird die Sichtbeziehung durch die Ortslage Weißkirchen und der ihr vorgelagerten Hauptverkehrsstraße.



**Abb. 11: Blick von Norden des Plangebietes Richtung Mainniederung bzw. Frankfurt City.**

Vorbelastungen bestehen durch die von Südwest nach Nordost das Plangebiet durchziehende Hochspannungsleitung.



**Abb. 12: Blick von Norden des Plangebietes Richtung Weißkirchen.**

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die grünordnerischen Festsetzungen zum hier behandelten B-Plan wird es zu einer Aufwertung der landschaftlichen Ausprägung in diesem vor allem durch ausgedehnte landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Landschaftsraums kommen. Die wenigen im Geltungsbereich vorhandenen strukturierenden Elemente werden durch Neupflanzungen, der Schaffung von Ackerblühflächen und -streifen etc. zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

- Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

## 2.8 SCHUTZGUT MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG

Die bioklimatische bzw. lufthygienische Situation zeichnet sich im Main-Taunus-Vorland durch seine Lage nahe des Kernbereiches Verdichtungsraum Frankfurt a.M. durch eine sehr hohe lufthygienische Belastung aus.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen die Rosa-Luxemburg-Straße und Straße „Am Weißkirchener Berg“. Zwei öffentliche Verkehrsflächen, die als Hauptverkehrsstraßen eingestuft sind. Hinzu kommt zusätzlich die BAB A5 im Osten des Plangebietes. Eine Ermittlung der derzeitigen Lärmverhältnisse im Gebiet oder seiner Umgebung wurden nicht vorgenommen.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes resultiert aus der Nähe zur Siedlungsfläche von Weißkirchen. Ausgewiesene Wanderwege kommen im Plangebiet nicht vor. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Regionalpark-Rundroute, die u. a. von Bad Homburg nach Weißkirchen führt. Grundlegende Anforderungen an einen Erholungsraum sind Bewegungsfreiheit, Ruhe und frische Luft sowie die „Erlebbarkeit“ der Landschaft. Als störendes Element der Erholungsnutzung ist hier die Lärmbelastung durch die das Plangebiet im Osten, Süden und Westen näher oder weiter begrenzenden Verkehrswege.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, wie zum Beispiel mit dem Schutzgut Landschaftsbild oder auch dem Schutzgut Wasser sowie dem Schutzgut Klima und Luft, die die Menschen sowie deren Gesundheit oft direkt berühren.

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die Überplanung eines Teil der bestehenden, intensiv genutzten, weitläufigen Ackerfluren mit grünordnerischen Festsetzungen zur naturschutzfachlichen Aufwertung, wird sich neben dem Landschaftsbild auch die Erholungsnutzung verbessern. Das zeigt sich konkret in der Planung

zu Sitzgelegenheiten im Nordöstlichen Geltungsbereich an der Regionalpark- Rundroute. Dies wird ebenfalls durch die baurechtlichen Festsetzungen zu Pflanzungen von Gehölzen und Blühflächen, -streifen unterstützt.

Durch die hier vorliegende Planung können keine zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung gesehen werden.

Es ist nicht mit einer nennenswerten Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit, Bevölkerung durch das Planvorhaben zu rechnen, eher mit einer Aufwertung für dieses Schutzgut.

- Es ergibt sich durch die hier vorliegende Bauleitplanung keine maßgebliche Veränderung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.

## 2.9 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Bereich der Plangebiete sind keine Kultur- und/ oder sonstige Sachgüter bekannt. In den Plangebieten und dessen näherer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz (gemäß § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG) stehenden Objekte.

### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Keine Bedeutung.

## 2.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und die geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der landwirtschaftlichen und -forstlichen Nutzung. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokal-klimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

- Es konnten keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festgestellt werden.

### **2.11 PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Um die Umwelterheblichkeit der Vorhaben besser abschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen potentielle Entwicklungstendenzen ohne Vorhabensumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabensumsetzung verglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung die derzeitige überwiegend intensiver landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird. Für die im Untersuchungsgebiet befindlichen Freiflächen ist aus Sicht der Umweltbelange von keiner Änderung auszugehen, allerdings auch nicht von einer substantziellen Verbesserung.

### **2.12 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die abgeschätzte Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planungen erfolgt anhand der Ergebnisse der Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich besonderer Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand sollen umweltrelevante Wirkungen der Vorhaben herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planungen auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich abgeschätzt

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Teilbereichen des Geltungsbereichs kommen. Diese Aufwertung berührt alle Schutzgüter positiv in unterschiedlichem Maße.

### 3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

#### 3.1 SCHUTZGUT BIOTOPE

Zur Bemessung des Aufwertungspotenzials durch die geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Generierung von Biotopwertpunkten im Bereich des Plangebietes wird eine rechnerische Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen, 2018).

Die Bewertung der Maßnahmen zu Gunsten des Naturhaushalts erfolgt durch Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand und im Planzustand (Entwicklung). Es wurden die im Bestand aufgenommenen Standard-Nutzungstypen (vgl. Anlage 1 und Anlage 3) als Bestand in die folgende Tabelle eingetragen.

#### Bestand

Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen gemäß Bestandsplan im Plangebiet (vgl. Anlage 1: Bestandsplan):

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m <sup>2</sup>
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	34
03.111	Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet. Hier: Streuobstwiese auf Grünfläche	38
03.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	16
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde, naturfern und/ oder vegetationsfrei	14
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde, Zuschlag eines WP/m <sup>2</sup> durch Bewuchs hier: ruderal – Zuschlag von 1 WP/m <sup>2</sup>	15
10.510	Versiegelte Flächen, hier: versiegelte Hofflächen	3

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m <sup>2</sup>
10.530	Versiegelte Flächen mit Niederschlagsabfluss an den Seiten, hier: Verkehrsflächen	6
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6
10.540	Befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	7
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25
10.710	Dachflächen bestehender Gebäude, nicht begrünt	3
11.191	Acker intensiv genutzt	16
11.193	Ackerbrachen mehrjährig	29
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten, hier teilweise als Lagerplatz	14

**Tab. 5: Bestand im Plangebiet, Plangebietsgröße ca. 64 ha**

## Entwicklung/ Planung

### Verkehrsflächen

Die bestehenden Landwirtschaftswege bleiben in ihrer Ausführung erhalten.

### Fläche für Versorgung:

Die bestehende Pumpstation bleibt in ihrer Ausführung bestehen.

### Maßnahmen zur Entwicklung und Förderung von Natur und Landschaft

Zum Erhalt und zur Entwicklung des als Vorranggebiet „Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Plangebiets sowie als Vorbehaltgebiet für besondere Klimafunktion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in diesem Bericht verschiedene Maßnahmen im Plangebiet erläutert und in einer Karte dargestellt (vgl. Anlage 2 Maßnahmenkarte).

Der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen steht hierbei im Vordergrund, wobei der Artenschutz und der Förderung der Biodiversität sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes im Plangebiet bei der Ausgestaltung der Maßnahmen eine größere Gewichtung eingeräumt wurden.

### *Ackerwildkrautflora und Ackerrand-Blühstreifen*

Blühflächen/-streifen sind neben dem Erhalt von Landschaftselementen ein effektiver Weg zu mehr Artenvielfalt in der Agrarlandschaft. Zahlreiche Wildtiere brüten und finden Schutz in den bewirtschafteten Flächen. Blütenpflanzen sind eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten. Insbesondere in den Wintermonaten ist eine bestehende Blühfläche ein wichtiger Lebensraum.

Blühflächen können als unterschiedliche Varianten ökologischer Vorrangflächen, als Ackerwildkrautflora oder Ackerrandstreifen angelegt werden. Auf einer sonst einheitlich bewirtschafteten Ackerfläche mit einer Hauptkultur oder auch entlang bzw. am Ackerrand der Hauptkultur können Blühmischungen eingebracht werden (Ackerwildkrautfluren oder Ackerrandstreifen). Diese Blühmischungen haben dann einen untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche. Jedes Jahr werden diese Flächen neu eingesät und gepflegt (einjährige Blühstreifen/-flächen).

### *Fläche für Lerchen*

Die geplanten Maßnahmenflächen für die Feldlerche müssen im Winter vollständig umgepflügt und geeggt 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.

### *Feldgehölze auf landwirtschaftlichen Flächen*

Die punktuelle Bildung von Feldgehölzen in der Ackerflur mit mindestens einem Laubbaum (z.B. Eiche) soll zusätzlich die Biodiversität und Artenvielfalt fördern. Diese Feldgehölze fungieren auf den landwirtschaftlichen Flächen z.B. als Rückzugsraum des im Plangebiet mehrfach angetroffen und beheimateten Feldhasen.

### *Landschaftsbild fördernde Maßnahmen*

Zur Förderung des Landschaftsbildes werden strukturbildende Maßnahmen in der doch weitgehend ausgeräumten Kulturlandschaft des Plangebietes empfohlen. Einzelbaumpflanzung, hier

z.B. ein Laubbaum als Solitärbaum an einer Wegekreuzung oder auch Einzelbaumpflanzung (Elsbeere, Speierling) als linienförmige Pflanzung partiell entlang der Regionalpark-Rundroute, sind hier als Maßnahme vorgesehen. Zum einen wird durch diese Baumpflanzungen eine Verbindung zu der bereits bestehenden linienförmigen Einzelbaumpflanzung im Nordwesten des Plangebietes geschaffen, zum anderen wird die Biotopvernetzung auch zu Flächen außerhalb des Plangebietes hergestellt und gefördert sowie die Vielfalt der natürlichen Darstellungen an der Regionalpark-Rundroute weiterentwickelt.

### *Erholungsnutzung*

Ein Rastpunkt mit Sitzgelegenheiten (Sitzkiesel Regionalpark), jedoch ohne weitere Strukturen, ist im Nordosten außerhalb des Plangebiets bereits vorhanden. Im Plangebiet (nordöstlichste Ecke) gegenüber diesem Rastpunkt ist die Gestaltung eines weiteren Aussichts-/Rastpunktes geplant, der jedoch 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 Erholungssuchende zwar die Besucher des Bienenhotels von den Sitzgelegenheiten aus beobachten können, diese aber nicht durch anfliegende Hummel oder Wildbienen belästigt werden.

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m <sup>2</sup>
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39
02.400	Neuanlage von Hecken/Gebüsch und Feldgehölzen in der Ackerflur (heimisch)	27
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Bestand	34
04.110	Einzelbaum einheimisch, 5 Bäume, Planung	34
03.111	Streuobstbestand auf Grünfläche	38
03.121	Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume	31
03.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	16
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m <sup>2</sup>
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29
10.510	Versiegelte Flächen, hier: versiegelte Hofflächen	3
10.530	Versiegelte Flächen mit Niederschlagabfluss an den Seiten, hier: Verkehrsflächen	6
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6
10.540	Befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	7
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25
10.710	Dachflächen bestehender Gebäude, nicht begrünt	3
11.191	Acker, intensiv genutzt	16
11.192	Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora	
11.193	Ackerbrachen, mehrjährig	29
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen hier: Blühstreifen und Blühflächen	27
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen hier: Flächen für Lerchen	27
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten, hier teilweise als Lagerplatz	14

**Tab. 6: Planung - Standard-Nutzungstypen im Plangebiet**

### 3.2 SCHUTZGUT BODEN

Die Beurteilung von Eingriff und naturschutzfachlicher Aufwertung auf das Schutzgut Boden erfolgt in Anlehnung an die methodische Vorgehensweise der Arbeitshilfe des HLNUG „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung“ (HLNUG, 2023). Auf Grundlage der „Bodenflächendaten 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche“ (BFDL5) werden Bewertungen für einzelne Bodenfunktionen abgeleitet.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird

- der *derzeitige Bodenzustand* (Wertstufe vor dem Eingriff (WvE))

- dem *prognostizierten Zustand* nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt (Wertstufe nach dem Eingriff (WnE))
- und die *Differenz der Werte* ermittelt (Wertstufendifferenz des Eingriffs). In diesem hier vorliegenden Fall werden die *positiven Effekte für das Schutzgut Boden* verbal-argumentativ ermittelt.

Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass sich die naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen, die ebenfalls positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben werden, über das gesamte Plangebiet verteilen. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bebauung etc. ist nicht geplant. Es ist hingegen vorgesehen das vorhandene private Grundstück zurückzubauen und seiner ursprünglichen Nutzung, hier landwirtschaftliche Fläche (8Acker), wieder zuzuführen.

#### **Erläuterung zur Bodenbilanztafel- Wirkfaktoren:**

Für Flächen, die gemäß Bestand erhalten bleiben, ergibt sich keine bodenfunktionale Veränderung. Hier handelt es sich zum Beispiel um bestehende Landwirtschaftswege (asphaltiert/ nicht befestigt).

Die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, des Bodens, des Landschaftsbildes sowie des Klimas haben ebenfalls durch z.B. entstehende Bodenruhe positive Auswirkungen auf u.a. die bodenfunktionale Entwicklung der Böden.

Durch die Entsiegelung und Renaturierung der Gebäude und Hofflächen im Bereich des privaten Grundstücks wird der Boden wieder seiner natürlichen Funktion im Naturhaushalt zugeführt.

Die Bodenwertverbesserung stellt sich durch folgende Bodenschutzmaßnahmen dar:

- Vollentsiegelung (+3 WS bei allen Bodenfunktionen) (M-ID 1) inklusiv Herstellung eines durchwurzelbaren Bodenraums (M-ID 77)
- Bodenlockerung (mechanisch, biologisch) (M-ID 4)
- Nutzungsextensivierung (M-ID 15) (Produktionsintegrierte Maßnahmen / Nutzungsänderung),
- Maßnahmen zur Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen (M-ID 42) (naturschutzfachliche Maßnahmen),
- Einzelmaßnahmen zugunsten von Arten, insbesondere soweit sie der Herstellung eines Biotopverbunds dienen (M-ID 43) (naturschutzfachliche Maßnahmen),

- Maßnahmen zur Umsetzung des Regionalparks Rhein-Main (nur in Hessen) (M-ID 49) (naturschutzfachliche Maßnahmen),
- Neuanlage von Feldgehölzen/Hecken (M-ID 58) (naturschutzfachliche Maßnahmen),
- Neuanlage von Streuobstwiesen (M-ID 59) (naturschutzfachliche Maßnahmen),
- Anlage von Brachen (M-ID 69) (Produktionsintegrierte Maßnahmen / Nutzungsänderung),
- Extensivierungsmaßnahmen Acker/ Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (M-ID 75) (Produktions-integrierte Maßnahmen / Nutzungsänderung),
- Etablierung und Erhaltung langjährig bodenbedeckender Vegetation auf nicht erosionsgeschädigten Böden (M-ID 80).

### Umrechnung Bodenwertpunkte in Biotopwertpunkte

Gemäß des Erlasses des Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, Schreiben vom 21.08.2024) ergibt eine Bodenwerteinheit 2.000 Biotopwertpunkte.

Grundlagen der Berechnung ist im Falle der Planungen zum B-Plan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel ein bodenbezogener Bodenwertüberschuss von 27,73 BWE.

Rechnung:

27,73 BWE \* 2.000 BWP= **55.460 BWP**

Durch die Entsieglung auf dem privaten Grundstück (Gebäude und Hofflächen) sowie den naturschutzfachlichen Aufwertungen der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadtteil Weißkirchen, Stadt Oberursel kann ein **bodenfunktionaler Gewinn** von umgerechnet **55.460 Biotopwertpunkten** generiert werden.

### 3.3 AUSGLEICHSBERECHNUNG

Für das Plangebiet wurde eine Eingriffs-/Ausgleichs- Bilanzierung mit Gegenüberstellung von Bestand und Entwicklung des Plangebietes angelegt. Aus dieser ist die Berechnung vor und nach Durchführung der naturschutzfachlichen Aufwertungen ersichtlich (vgl. Anlage 2 Maßnahmenplanung und Anlage 3 Tabellarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung:

Flächenbewertung Bestand: 10.451.056 BWP

Flächenbewertung Planung: 11.144.279 BWP**Differenz: 693.223 BWP**

Durch die geplanten naturschutzfachlichen Aufwertungen im Plangebiet wird ein Biotopwertüberschuss in Höhe von **693.223 BWP** generiert.

Rechnet man den Biotopwertüberschuss in Höhe von **55.460 BWP** aus der Kompensation des Schutzgutes Boden hinzu, erhält man als Gesamtergebnis **748.683 BWP.**

## 4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VORHABENBEDINGTER AUSWIRKUNGEN

### 4.1 MAßNAHMENPLANUNG

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der naturschutzfachlichen Aufwertung dieser:

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen (vgl. textliche Festsetzungen, Stand: Feb. 2025).

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### 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 Regiosaatgut 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. Hierzu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel. Ausgenommen vom Düngeverbot sind unmittelbar bei der Beweidung der Verpflichtungsfläche anfallende Tierexkremete.
- Aufwendende 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 Lerchen

Die geplanten Maßnahmenflächen für die Feldlerche müssen im Winter vollständig umgepflügt und geeggt 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.

Es ist ein maximaler Abstand zu Fahrgassen, ein Mindestabstand von 25 m zum Feldrand sowie mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden sowie ein Abstand zu Hochspannungsleitungen von ca. 100m einzuhalten.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna / laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

### Neuanlage Streuobstwiese - Obstbaumreihe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit regionalem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd im Jahr). Kein Düngeroder 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.

### 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
- Großsträucher 3 x vmB 125/150

### Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Baumarten der Pflanzliste (siehe Neuanlage Hecken/Gebüsch und Feldgehölzen) 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.

## **4.2 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

Es wurden projektbezogene Maßnahmen durch den Gutachter formuliert (vgl. Anlage 4). Dazu gehören:

- Anlage und Vergrößerung von Sonderstrukturen wie Brachstreifen und Wiesenflächen im Gebiet
- Schaffung von Rückzugsräumen für Rebhühner und Feldhasen sowie weitere Vogelarten
  - mehrere größere Blühstreifen innerhalb der Ackerflächen

- Im April eines jeden Jahres wird dann die Hälfte dieser Fläche gemäht, der Boden wird oberflächlich bearbeitet und neu eingesät. Dadurch entstehen eng nebeneinander artenreiche niedrige Strukturen als Nahrungshabitate für die Rebhühner und höhere, krautige Ruderalstreifen als Deckung und zur Anlage der Nester.
- Zur Steigerung der Diversität:
  - Anlage einzelner schmaler Heckenstreifen innerhalb der Ackerflächen mit ausschließlich niedrig bleibender Gehölze wie Heckenrosen oder Holunder.

#### **4.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Gemäß § 4c BauGB ist die Kommune verpflichtet, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die hierfür erforderlichen Monitoringmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen.

Für diese Maßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte Person ein Monitoring für den gesamten Funktionsraum bzw. den Bereich des Plangebietes durchzuführen. Im Rahmen dieser Kontrollen soll der Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte festgestellt werden, dass sich die festgesetzte Maßnahme nicht nach Vorgabe entwickelt hat, bedarf es entsprechender Anpassungen bzw. Änderungen. In der Regel bezieht sich das Monitoring auf einen Zeitraum von 5 Jahren ggf. auch nur 3, je nach Festlegung. Jeweils jährlich ist ein Monitoring-Bericht an die zuständige UNB zu schicken.

#### **4.4 ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB**

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bebauungsplan für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt hier keiner weiteren Betrachtung bedarf.

## 5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Folgende Untersuchungsmethoden und technischen Verfahren wurden bei der Umweltprüfung verwendet:

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung analog zur Hess. Kompensationsverordnung (2018).

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, etc.) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf Geoportal Hessen;  
<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Vorabzug zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, GPM Kronberg, Februar 2025.
- Begründung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, GPM Kronberg, noch ausstehend.
- Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des B-Plans Nr. 264 östlich von Oberursel-Weißkirchen von März bis Mai 2022, GPM Kronberg, 07.08.2022

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten. Im Verfahren können weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

## 5.1 AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE

Die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase finden im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine Bedeutung, da es sich hier um den Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und um naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen geht.

Durch die Planung kommt es zu keiner Zunahme an erzeugten Abfällen.

## 5.2 STÖRFALLRISIKEN

Das Lagern, der Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdender Stoffe i.S. des WHG, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe, sind durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen.

Durch das Planungsvorhaben bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB. Es besteht auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der Ausweisung zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen und den naturschutzfachlichen Aufwertungen ein Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung eintritt oder sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalles erhöht. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Die Städte und Kommunen und andere zuständige Genehmigungsbehörden sind seit der BauGB-Novelle im Mai 2017 aufgefordert die ggf. möglichen Konflikte mit Störfallbetrieben gemäß § 50 BImSchG in die Abwägung einzubeziehen. In der Liste der Betriebsbereiche (Stand 31.12.2023), die nach § 3 Abs. 5a BImSchG unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung -12. BImSchV fallen, ist kein Störfallbetriebsbereich in der näheren Umgebung des Plangebiets verzeichnet. Das nächst gelegene Unternehmen in Oberursel, die Barth Galvanik GmbH befindet sich etwa 1 km südöstlich des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten) innerhalb der Erdbebenzone „0“. Das Gebiet, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, wird als Gebiet in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind, benannt.

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

### **5.3 KUMULATION UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTE SCHUTZGÜTERN**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich der Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

## 6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung soll der planungsrechtliche Vorrang geschaffen werden, der durch die Ausweisungen des regionalen Flächennutzungsplanes bereits bestehen. Hier ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Auf einer Fläche von ca. 64 ha sollen neben dem naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen in Teilbereichen umgesetzt werden.

In der vorliegenden Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt.

Regionalplan	<p>Der regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Flächen des Plangebietes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, überlagert von einem Vorranggebiet regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Der Geltungsbereich wird im westlichen Teil zusätzlich von einer Hochspannungsleitung (Bestand) durchzogen. Am nördlichen Rande des Plangebietes verläuft das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor.</p> <p>Damit entsprechen die Festsetzungen zum B-Plan Nr. 264 weitgehend den Darstellungen des RegFNP, 2010.</p>
Landschaftsplan	<p>Der Landschaftsplan, Entwicklungskarte (2001) des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) zeigt für das Plangebiet im überwiegendem Teil eine „Fläche für Landbewirtschaftung“ und eine Streuobstwiese sowie 2 Parzellen mit Sukzession.</p>
Standortalternativen	<p>Da es sich vor allem um die planungsrechtliche Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit zusätzlichen naturschutzfachlichen Aufwertungen handelt, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht relevant und werden nicht betrachtet.</p>
Schutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die Geltungsbereiche befinden sich außerhalb bestehender Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet. Es handelt sich hier um das LSG „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr.</p>

2412001). Eine Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Bauleitplanung kann durch die Ziele des B-Plans und dessen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Ökokonto- und Kompensationsflächen liegen nicht im Plangebiet, noch in seiner näheren Umgebung. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

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. Bei Einhaltung der Ver- und Gebote ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Planung auszugehen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und der Topographie des Untersuchungsgebiets zum nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet (hier: Urselbach) ausgeschlossen werden (Entfernung etwa ca. 590 m, südlich).

#### Artenschutz

Es wurden projektbezogene Maßnahmen durch den Gutachter formuliert. Dazu gehören:

- Anlage und Vergrößerung von Sonderstrukturen wie Brachstreifen und Wiesenflächen im Gebiet
- Schaffung von Rückzugsräumen für Rebhühner und Feldhasen sowie weitere Vogelarten
  - mehrere größere Blühstreifen innerhalb der Ackerflächen
  - Im April eines jeden Jahres wird dann die Hälfte dieser Fläche gemäht, der Boden wird oberflächlich bearbeitet und neu eingesät. Dadurch entstehen eng nebeneinander artenreiche niedrige Strukturen als Nahrungshabitate für die Rebhühner und höhere,

krautige Ruderalstreifen als Deckung und zur Anlage der Nester.

- Zur Steigerung der Diversität:
  - Anlage einzelner schmaler Heckenstreifen innerhalb der Ackerflächen mit ausschließlich niedrig bleibender Gehölze wie Heckenrosen oder Holunder.

Schutzgüter	Wesentliche erhebliche Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter sind nicht festgestellt werden. Es wurden naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen durch die baurechtlichen Festsetzungen festgelegt.
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	Durch den B-Plan Nr. 264 „Ortsrand Weißkirchen nördlich der L3019“, Stadt Oberursel wird durch Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft des Bodens, Klimas sowie Landschaftsbildes ein <b>Biotopwertüberschuss</b> in Höhe von <u><b>748.683 BWP</b></u> generiert.

## 7 QUELLENANGABEN

Bundesministerium für Energie und Wirtschaft (Hrsg.) Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG 2023). Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist mit neuer Änderung am 05.02.2024. Berlin, 2024.

HLNUG (Hrsg.): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden, 2023.

HLNUG (Hrsg.): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV), Wiesbaden, 2018.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1. Wiesbaden, Okt. 2023.

Stuck, R. und Bushart, M.: Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. – Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg, 2010.

Regierungspräsidium Südhessen (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010). Darmstadt, 2011.

### ONLINEQUELLEN:

HLNUG Umweltatlas Hessen: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand: Jan. 2025.

Umweltatlas (HLNUG): Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausung, Wiesbaden 1988  
Internet-Link: [https://umweltatlas.hessen.de/maptyp01.html?AtlasMap=m\\_3\\_2\\_1-1974](https://umweltatlas.hessen.de/maptyp01.html?AtlasMap=m_3_2_1-1974),  
Internet-Abruf: Jan. 2025.

WRRL-Viewer; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de> des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden. Internet-Abruf: Jan. 2025.

Auswertung des Internetportals Boden-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg.)): <http://bodenviewer.hessen.de>, Internet-Abruf: Jan. 2025.

Auswertung des Internetportals Natureg-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg.)): <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, Internet-Abruf: Jan. 2025.

Auswertung des Internetportals Starkregenvier, <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenvier/index.html?lang=de>. Internet-Abruf: Jan. 2025.

Überwachungsprogramm Hessen nach §17 Abs. 2 Störfallverordnung (Stand 31.12.2023): [https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2024-03/%C3%9Cberwachungsprogramm%20Hessen%20Stand%20Dezember%202023\\_.pdf](https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2024-03/%C3%9Cberwachungsprogramm%20Hessen%20Stand%20Dezember%202023_.pdf), Internet-Abruf: Jan. 2025.