

Landschaftsplan

zum

Bebauungsplan

"1. Änderung Fliegerhorst 0.5"

Zweckverband Fliegerhorst Langendiebach
der Städte Bruchköbel und Erlensee

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
10.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums	1
2.1	Lage.....	1
2.2	Naturräumliche Einordnung	2
2.3	Flächennutzungen	2
2.4	Boden	2
2.5	Wasser	3
2.6	Klima.....	4
2.7	Flora	4
2.8	Fauna	5
2.9	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	11
2.10	Schutzgebiete	11
3	Planung.....	12
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	12
3.2	Landschaftsplan	12
3.3	Bebauungsplan.....	12
4	Eingriff / Ausgleich.....	13
4.1	Eingriffsvermeidung und -minimierung	13
4.2	Eingriffsbeschreibung	14
4.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	15
4.4	Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B.....	15
4.5	Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan C	17

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Stand Sept. 2025

1 Einleitung

Der Zweckverband „Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach“ hat in seiner Sitzung am 30.04.2025 die „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ beschlossen, mit der Maßgabe, den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.5“ von 2018 zu ändern, um die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens des Eigentümers im Plangebiet zu ermöglichen.

Die REWE Group als Grundstückseigentümerin plant den Bau einer weitgehend automatisierten Produktionsanlage für Lebensmittel (Backwaren) am Standort. Die aktuellen Planungen für das Unternehmen Harry-Brot sind nicht mit den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans vereinbar, so dass eine Änderung herbeigeführt werden soll.

Die Änderung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des ursprünglich beschlossenen Bebauungsplans „Zweckverband Fliegerhorst 0.5“. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert „Sonstiges Sondergebiet - Nahrung und Verpackung“ § 11 Abs. 2 BauNVO (Teilflächen 2 und 3), „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNBVO (Teilflächen 4 und 5) und „Sonstiges Sondergebiet - Logistik“ § 11 Abs. 2 BauNVO (Teilfläche 1).

Ziel ist es, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Anpassen der zulässigen Gebäudelänge auf 390m
- Anpassen der Zonierungen der zulässigen Gebäudehöhen (bereichsweise wie gehabt 45m, neu in weiteren Teilbereichen 40m, dafür Reduzierung in anderen Bereichen von 25m auf 20m).

Der Fachbeitrag Landschaftsplan beschreibt und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft und konzipiert die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Natur – und Artenschutz.

Bezogen auf den Eingriff in Natur und Landschaft ändert sich im Wesentlichen nichts gegenüber dem Urplan von 2018. Die baurechtlichen Änderungen haben keine Auswirkung auf den Eingriff. Die aktualisierte Arterfassung im Baugebiet zeigt jedoch, dass sich durch die vergangenen Veränderungen im Baufeld neue Erfordernisse hinsichtlich des Artenschutzes ergeben. Diese werden vorliegend abgearbeitet.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums

2.1 Lage

Der ehemalige Fliegerhorst liegt zwischen den Ortslagen der Städte Erlensee und Bruchköbel und im Wesentlichen in der Gemarkung der Stadt Erlensee, ST

Langendiebach. Das Plangebiet „Fliegerhorst 0.5 liegt zu ca. 50% auf der Gemarkung Bruchköbel, ST Bruchköbel und zu ca. 50% auf der Gemarkung Erlensee, ST Langendiebach.

Das Gebiet des B-plans 0.5 wird am Nordrand über die bereits im Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 1. BA und 0.2“ geregelte Erschließungsstrasse erschlossen. Im Osten besteht eine direkte Anbindung an die überörtlichen Straßen aufgrund des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.4“ (Südostanbindung). Im Süden grenzt die Fallbachau den Geltungsbereich ab.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Die Stadt Erlensee liegt naturräumlich im unteren Kinzigtal, das im Südosten vom Vorderen Spessart und im Nordwesten vom Büdinger-Meerholzer-Hügelland begrenzt wird.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden ab. Es liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 112 m ü. NN und im Süden auf ca. 110 m ü. NN.

Die Gemarkung der Stadt Bruchköbel erstreckt sich über drei Naturräume. Bruchköbel selbst befindet sich in der Untermainebene und hier im Wilhelmsbad-Wolganger Flugsandgebiet.

2.3 Flächennutzungen

Auf dem Gelände des Plangebietes befanden sich zuletzt brachliegende Militäranlagen. Im Zuge der bereits erfolgten Baufeldvorbereitung auf Grundlage des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.5“ wurden Gebäude abgerissen und das Gelände eingeebnet. Lediglich das ehemalige Straßen- und Wegenetz ist noch teilweise erhalten. Zudem befinden sich im Osten des Plangebiets, auf den Teilflächen 4 und 5, zwei Gebäude, die nicht von der vorliegenden Bebauung durch eine Backfabrik betroffen sind und erhalten bleiben. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich unter anderem um das aktuelle Interimsrathaus der Stadt Erlensee.

2.4 Boden

Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte Hessen gehört der Planbereich zu den durch Grundwasser beeinflussten Böden. Hier sind Auenböden, Gleye, örtl. Anmoorgleye vorzufinden. Die Bodenart bilden schluffig-sandiger Lehm bis toniger Lehm. Ausgangsgesteine sind Auenlehme. Das Ertragspotenzial dieser Böden ist am Standort ist gering bis mittel einzustufen. Eine Bodenfunktionale Gesamtbewertung liegt für die Flächen nicht vor, da es sich um Siedlungsbereiche handelt.

Die natürlichen Bodenstrukturen wurden innerhalb der Planungsfläche „Fliegerhorst 0.5“ bereits seit Jahrzehnten durch die Wirkungsindikatoren der vergangenen militärischen Nutzung und vorhandenen hohen Versiegelung zerstört. Arteigene Bodenformengesellschaften waren durch die langjährige militärische Nutzung kaum mehr vorhanden. Inzwischen wurden die unversiegelten Bereiche fast komplett durch die Kampfmittelräumung „umgegraben“.

Es bestehen zudem mehrere Altlastenverdachtsflächen, vgl. hierzu Kapitel Altablagerungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Zuge der Rückbauarbeiten wurde gemäß dem Bebauungsplan in seiner Fassung von 2018 belebter Oberboden abgetragen und im Plangebiet zur Wiederverwendung aufgehäuft. Der Boden ist noch teilweise versiegelt, da das ehemalige Straßen- und Wegenetz noch teilweise erhalten ist.

2.5 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zu der hydrogeologischen Einheit des Quartärs und Tertiär des Untermain-Gebiets.

Die Grundwasserergiebigkeit (Übersichtskarte, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991) der Porengrundwasserleiter beträgt im Planbereich 2-5 l/s und mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit vor (LP des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main).

Von Grundwasserbeschaffenheit (Übersichtskarte, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991) her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von >18° d. H. hart.

Langendiebach liegt im Gebiet mit örtlich erhöhtem, störendem Eisen- und Mangangehalt des Grundwassers (>0,2 mg/l Fe und >0,05 mg/l Mn).

Das Plangebiet liegt im Bereich mit mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit, ohne eine wesentliche Stockwerkstrennung und ohne Vorkommen von höher mineralisierten Grundwässern bzw. CO₂-Aufstiegszonen bei gleichzeitiger Lage außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Es ist mit unterschiedlich anstehendem und relativ hochstehendem Grundwasser zu rechnen. Vor Baubeginn werden Bodenuntersuchungen zum anstehenden Grundwasser empfohlen.

Oberflächenwasser

Es befinden sich keine künstlichen oder natürlichen Fließ- oder Stillgewässer im Plangebiet. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Fallbach.

2.6 Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warm gemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppen) zuzuordnen.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit, gemessen 10 m über der Oberfläche, beträgt 2,0 – 2,2 m/s.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 601-700 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen. (Umweltatlas Hessen).

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9,1°C. In den Sommermonaten liegen die Temperaturen bei 14-15°C (Durchschnitt), in den milden Winter bei 3,5 C.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstigste Vegetation für die Entstehung von Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht gesehen, trägt so das Plangebiet auf den Brachflächen zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Süden) ist jedoch nicht mit Kaltluftströmen in Richtung Ortslage Langendiebach oder anderen Siedlungslagen zu rechnen.

2.7 Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Planungsraum würde als potenzielle natürliche Vegetation ein „Stieleichen-Hainbuchenwald und Erlen-Eichenwald in Wechsel“ vorkommen. Beständestruktur der natürlichen Waldgesellschaft bilden ein Mischwald mit Hainbuche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Flatterulme, Winterlinde, Traubenkirsche und Vogelkirsche. Später entwickelte Strauchschicht formen Pfaffenhütchen, Bluthartriegel, Zweigriffliger Weißdorn, Hasel u. ä.

Die Bodengesellschaft bildet meist üppig entwickelte Krautschicht mit *Stellaria holostica*, *Lamium galeobdolon*, *Mercurialis perennis*, *Anemone nemorosa*, *Milium Effusum*, *Viola reichenbachiana*, *Primula elatior* u.ä..

Ersatzgesellschaft sind Acker und Grünland mit z.B. Kammgrasweide (*Lolium Cynosuretum*), Glatthaferwiese (*Daucus Arrhenatheretum*).

Reale Vegetation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in großen Teilen rückgebautes Militärgelände. Der überwiegende Teil besteht aus ruderalen Offenlandflächen mit vereinzelt Erdablagerungen sowie wenigen Gebäuden und Gehölzen. „Bei dem Großteil der Teilflächen des Plangebiets handelt es sich um jüngere bis mittelalte Brachflächen. In Teilbereichen, insbesondere im Süden und Südosten des Gebiets, befinden sich teils mit Gehölzen bestandene ruderale Wiesenbereiche. Im Osten des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude mit Parkflächen, welche aktuell jedoch keiner Veränderung unterliegen.“

Zustand bei Aufstellung des Urplans

Aufgrund der großflächig durchgeführten Kampfmittelräumung vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahr 2018, kam es bereits in dessen Vorfeld zu Eingriffen in den Naturhaushalt durch flächig beseitigte Grünbestände und „Bodenumgrabungen“. Daher konnte der damals aktuelle Biotoptypenzustand nicht als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung herangezogen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im November 2017 wurde der Voreingriffszustand auf den Zeitraum im Jahr 2009 wie folgt definiert:

- artenreiche Grünflächen	ca. 7,6 ha
- Frischwiese, intensiv genutzt	ca. 2,8 ha
- Versiegelte Fläche	ca. 4,6 ha
- Schotterfläche/Bahngleis	ca. 0,6 ha
- Gebäudeflächen	ca. 1,8 ha

Für die Berechnung des Ausgleichserfordernisses wird der letzte rechtmäßige Planzustand der Fläche angenommen. Dies sind die zulässigen Flächennutzungen aus dem Urplan.

Die seit 2018 vollkommen neu entwickelten Habitatstrukturen haben aktuell das Erfordernis ergeben, die Artenschutzbelange neu zu untersuchen und zu bewerten.

2.8 Fauna

Im Zuge des Gebäuderückbaus und der Baufeldfreimachung wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen und entsprechende CEF-Maßnahmen

gemäß dem Bebauungsplan von 2018 durchgeführt. Da sich die geplante Bebauung jedoch stark verzögerte, entwickelte sich das Plangebiet in den letzten Jahren in eine Fläche mit hohem Potential für streng oder europarechtlich geschützte Tierarten, woraufhin aus fachgutachterlicher Sicht erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich wurden.

Um die aktuelle Situation nach mehrjähriger Verzögerung des Baubeginns beurteilen zu können, wurde durch das Planungsbüro viriditas im Frühjahr und Sommer 2025 eine artenschutzrechtliche Erfassung und Beurteilung angefertigt (vgl. Anlage 1).

Kurzdarstellung der Ergebnisse aus dem Gutachten:

Säugetiere

Für **Fledermäuse** fehlen im direkten Eingriffsbereich Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten (Gebäude mit entsprechender Habitateignung, Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen). In die bestehenden Gebäude im Osten des Plangebiets wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen.

Aufgrund der fehlenden Habitateignung im Plangebiet selbst ist ein Vorkommen der streng geschützten **Haselmaus** (*Muscardinus muscardinus*) auszuschließen.

Der **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) als Bewohner von Ackerlandschaften findet im Gebiet ebenfalls keine geeigneten Lebensbedingungen vor.

Vögel

Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des (Halb-) Offenlandes vor. Arten des Siedlungsrandgebietes und der Gehölze sind ebenfalls in höherer Artenanzahl repräsentiert. Das Untersuchungsgebiet beherbergt daher eine für die Habitatausstattung überdurchschnittliche Anzahl an Vogelarten. Dies ist auf die guten Habitatbedingungen des Plangebietes und des nahen Umfeldes zurückzuführen. Aufgrund der abwechslungsreichen und hochwertigen Habitatstrukturen im nahen Umfeld des Plangebietes mit einem Waldbereichen, Wiesen, Schilfbeständen sowie Seen handelt es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten überwiegend um Nahrungsgäste und Überflieger.

Dennoch besitzt das Plangebiet für (Halb-) Offenlandarten ebenfalls hochwertige Habitatbedingungen, was durch die vorkommenden Brutvogelarten untermauert wird.

Tabelle: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL HE	RL BRD	Schutz	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	N
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	BV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	N
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	§	Ü
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	1	2	§	DZ
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§	BVa
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			§	Ü
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			§	B
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	§	B
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	1	V	§§	B
Gaugans	<i>Anser anser</i>			§	Ü
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			§	Ü
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			§	BV
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			§§	Ba
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§	BVa
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			§	N
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			§	N
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	N
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	2	3	§	Ü
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			§	N
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		3	§	N
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			§§§	Ü
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>			§	B
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>			§	N
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	§	Ba
Rabenkrähe	<i>Corvus Corone</i>			§	Ü
Rauchschwalbe	<i>Hirundu rustica</i>	V	V	§	N
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	§	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	B
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	B

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL HE	RL BRD	Schutz	Status
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V		§§§	Ba
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>			§	BV
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			§§§	N
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>			§	Ü
Stadttaube	<i>Columba livia domestica</i>				B
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	Ba
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	§	DZ
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	N
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			§§§	N
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>		V	§§	Ü
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	B

Legende: B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N - Nahrungsgast, Ü - Überflieger; a - außerhalb Plangebiet; Rote Liste BRD / HE: 3 - gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97

Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Als planungsrelevante Arten werden daher hier nur geschützte Arten gemäß Art. 4 bzw. Anh. I Vogelschutzrichtlinie (VRL), nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschland (RL BRD) und Rheinland-Pfalz (RL RLP) verstanden.

Planungsrelevant und vom Vorhaben betroffen sind die im Geltungsbereich brütenden Flussregenpfeiffer und Feldlerche. Ihr Lebensraum wird mit der Bebauung vollständig entwertet.

Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Feldlerche und Flussregenpfeifer befinden sich derzeit in der Planung und werden bis zum nächsten Verfahrensschritt ausgearbeitet.

Reptilien

Das Gebiet weist in den offenen und halboffenen ruderalen Bereichen sowie insbesondere im Bereich der ruderal bewachsenen (Erd-) Ablagerungen eine sehr gute Habitateignung für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) auf.

Die streng geschützte Zauneidechse kam bereits im Rahmen der alten Planung im Eingriffsbereich vor. Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurde die Art im Jahr auf eine geeignete Fläche östlich des Plangebiets umgesiedelt. Nach der Umsiedlung der Tiere und dem Rückbau der Gebäude konnte sich die Fläche in den zurückliegenden sechs Jahren erneut in einen Lebensraum für streng geschützte Zauneidechsen entwickeln.

Tabelle: Liste der nachgewiesenen Reptilienarten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Status	RL Hessen	RL BRD	BNatSchG
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Jahreslebensraum	-	-	§
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	Jahreslebensraum	3	V	§§
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	Jahreslebensraum	-	V	§
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Jahreslebensraum	-	V	§§

Legende: BNatSchG: Schutzstatus § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt; Rote Liste BRD / RLP: 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, V - zurückgehend, "Vorwarnliste"

Die beiden streng geschützten Arten Zaun- und Mauereidechse sind hierbei planungsrechtlich von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Nachweisdichte und -verteilung bei insgesamt fünf durchgeführten Erfassungsgängen wird die nach aktuellem Planungsstand betroffene (Teil-) Population der Zauneidechsen auf ca. 180 bis 360 Individuen in der Frühjahrspopulation geschätzt.

Bei der Mauereidechse wird die nach aktuellem Planungsstand betroffene (Teil-) Population auf ca. 25 bis 50 Individuen in der Frühjahrspopulation geschätzt.

Weitere Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung der Lebensraumqualität für die Eidechsen befinden sich derzeit in der Planung und werden bis zum nächsten Verfahrensschritt ausgearbeitet.

Amphibien

Für streng geschützte Amphibienarten, insbesondere Pionierarten wie bspw. Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*) bietet das

Plangebiet insbesondere als Landlebensraum eine gewisse Eignung. Aufgrund der teils verdichteten Böden bilden sich in Teilbereichen zudem nach Starkregenereignissen oder längeren Regenperioden temporäre, flache Kleingewässer, welche teilweise Eignung als Laichgewässer besitzen.

Schmetterlinge

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ist eine streng geschützte Schmetterlingsart, die potenziell im Gebiet vorkommen könnte, da die Raupenfutterpflanze Nachtkerze (*Oenothera biennis*) auf den Brachflächen zahlreich vorkommt.

Im Rahmen der Erfassungen konnte jedoch kein Nachweis erbracht werden, dass der streng geschützte Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt besiedelt. Es konnten weder Fraßspuren noch Raupen der Art gefunden werden.

Die sonstigen im Raum von Erlensee vorkommenden streng geschützten Schmetterlinge benötigen Biototypen und Raupenfutterpflanzen, die dem Plangebiet fehlen.

Sonstige Artengruppen

Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässerstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine Betroffenheit streng geschützter Muscheln, Schnecken und Libellen (über den temporären Aufenthalt hinaus) negiert werden.

Streng geschützte xylobionte (Totholz besiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da es keine Bäume mit entsprechender Habitatqualität und ausreichend Mulmanteilen gibt.

Eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten aus sonstigen Artengruppen durch die Realisierung des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind in diesem anthropogen stark überprägten Bereich die Schäden und Beeinträchtigungen der Biotope, Arten und Populationen ausgleichbar. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine nicht wieder

herstellbaren Lebensräume. Ähnliches gilt für die Arten. Es ist zu erwarten, dass die Beeinträchtigungen der verschiedenen Artengruppen durch adäquate Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden können.

2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet stellt derzeit eine eingezäunte Baustelle bzw. Brache dar, die nicht betretbar ist. Eine unmittelbare Erholungsnutzung der Flächen findet daher nicht statt. Die Brachflächen tragen nicht wesentlich zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Allerdings handelt es sich derzeit um eine unbebaute, naturnahe Fläche, die aus den angrenzenden Flächen, insbesondere dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet, als angenehm empfunden werden kann.

Auch während der historischen militärischen Nutzung und der nachfolgenden Brache, war eine Erholungsnutzung nicht möglich.

Die angrenzenden Logistikflächen der bereits nachgenutzten Kasernenflächen dominieren die Wirkung der Fläche von Norden her.

2.10 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG), Natura 2000 Schutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund-Kinzig wurde bei Aufstellung des Urplans am Südrand kleinflächig überlagert. Durch eine Neuabgrenzung wurde diese Überlagerung behoben und die Fläche aus dem Schutzstatus entlassen.

Die nächsten **FFH-Gebiete** befinden sich

- im Osten Nr. 5819-304 Stadtwald Bruchköbel in einem Abstand von ca. 1,2 km,
- im Südosten Nr. 5819-308 (die Bulau, hinter der Landestraße und BAB 66) in einem Abstand von ca. 1,4 km
- im Osten Nr. 5819-302 Weideswiesen – Oberwald bei Erlensee (hinter der Ortslage Erlensee und der Landestraße) in einem Abstand von ca. 2,8 km

Aufgrund der Entfernungen, der trennenden Strukturen und fehlender funktioneller Bezüge ist mit keinen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete zu rechnen.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Südlich grenzt der Retentionsraum des Fallbachs an.

Denkmalschutz

Das bestehende Siedlungsdreieck des Fliegerhorstes steht nur in der Gemarkung Erlensee unter „Ensembleschutz“. Dies betrifft die Nordostecke des Plangebietes.

Nach erfolgtem Abriss der Offiziersvillen im Südwesten (dank einer Ausnahmegenehmigung), steht nur noch das Gebäude im Nordosten nach der vorläufigen Denkmalschutzliste unter Denkmalschutz.

3 Planung

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet durch Änderungsbeschluss vom 20.09.2017 als Sonderbaufläche „Nahrung und Verpackung“ und als Gewerbegebiet/geplant dargestellt.

Im derzeit in der frühzeitigen Beteiligung ausliegenden Vorentwurf des RPS/RegFNP 2025 ist die Planfläche A als Gewerbe, Bestand im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe eingetragen.

3.2 Landschaftsplan

Die Karte landschaftsplanerischer Ziele und Maßnahmen des Vorentwurfs zum RegFNP stellt im Planbereich keine Maßnahmen dar. Im Landschaftsplan des bisher gültigen RegFNP ist Erlensee nicht abgebildet.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan weist

- ein Sondergebiet „Nahrung und Verpackung“
- ein „Gewerbegebiet“ in der Nordostecke und
- ein Sondergebiet „Logistik“ in der Nordwestecke
- Straßen - Verkehrsfläche,
- ein Rad- und Fußweg am West- und Südrand
- eine Ausgleichsfläche am westlichen Rand
- und drei bestehende Gebäude aus.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Nordosten und ansonsten eine GRZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im GE und SO- „Logistik“ wird auf eine max. Firsthöhe von max. 16,00 m begrenzt.

Abweichend vom Urplan werden die Höhe der baulichen Anlagen im SO- „Nahrung und Verpackung“ auf eine max. Gebäudehöhe von 45,00 m in der Westhälfte und 20,00 m in der Osthälfte begrenzt. Auf einer Fläche von max. 1.000 m² innerhalb der Osthälfte sind Silos bis zu einer Höhe von max. 40,00 m zulässig.

Es ist eine offene (nur im Nordosten) bzw. abweichende Bauweise zulässig. Im Bereich „Nahrung und Verpackung“ ist die zulässige Gebäudelänge 390 m.

Es werden nur bereits bestehende Straßentrassen außerhalb des Plangebietes zur Erschließung genutzt. Am West- und Südrand wird ein Rad- und Fußweg eingeplant.

Es erfolgen zahlreiche planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz der Natur-, Landschaft-, Flora und Fauna sowie weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Es wird auf das Planwerk und nähere Angaben in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

4 Eingriff / Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die bereits im Urplan geregelten Eingriffe hinausgehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans wurde gemeinsam mit der Naturschutzbehörde ein Voreingriff definiert. Aus diesem wurde ein Eingriffsdefizit berechnet, welches durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen wurde. Diese Flächen und Maßnahmen werden in den Änderungsplan übernommen. Der Ausgleich besteht somit fort.

Die vorgenannten Maßnahmen werden neben dem Arten- und Biotopschutz auch dem Landschaftsbild und der extensiven Erholungsnutzung dienen.

4.1 Eingriffsvermeidung und -minimierung

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen verhindert bzw. vermindert werden:

Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt

- Altlastenuntersuchung und Sanierungskonzeption
- Untersuchung auf Kampfmittel

Maßnahmen für das Landschaftsbild

- Die Regelung des Hochregallagers (bis 45,00 m) wird auf die westliche Hälfte des Sondergebietes, direkt am Waldrand, begrenzt. Dadurch erfolgt der geringstmögliche Eingriff in das Landschaftsbild.

Maßnahmen für das Kleinklima

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Hinweise zur Gebäudebegrünung
- Festsetzungen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen für die Flora

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Gehölzbestände sollten erhalten werden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sind Rodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Maßnahmen für die Fauna

- Bestandserfassung und Maßnahmenkonzipierung für betroffene Arten
- Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz werden mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt.
- Maßnahmen zur Kontrolle auf gebäudegebundene Tierarten vor Gebäudeabbruch konnten aus den Festsetzungen entfallen, da keine Abbruchgebäude mehr vorhanden sind.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Fauna werden bis zum folgenden Verfahrensschritt erarbeitet und festgesetzt. Die Abstimmungen mit dem Vorhabenträger finden bereits statt, so dass ein artenschonender Bauablauf erreicht werden kann.

4.2 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet des Teilplan A hat eine Größe von

173.447 m²

Bestand:

Der planungsrechtliche Voreingriff für den Geltungsbereich entspricht den Flächennutzungen aus dem Bebauungsplan Fliegerhorst 0.5 (Urplan).

Planung:

Innerhalb des Bebauungsplans, Teilplan A, ändern sich die Flächenaufteilungen nicht gegenüber dem Urplan. Es gelten weiterhin folgende Flächenaufteilungen:

Teilplan A

- 3.270 m² Sondergebiet-Logistik (SO mit GRZ 0,8), davon:
 - * überbaubare Flächen 2.616 m²
 - * nicht überbaubare Fläche / Grünflächen 654 m²
- 142.896 m² Sondergebiet-Nahrung und Verpackung (SO mit GRZ 0,8), davon:
 - * überbaubare Flächen 114.317 m²
 - * nicht überbaubare Fläche / Grünflächen 28.579 m²
- 12.292 m² Gewerbegebiet 1 (GE mit GRZ 0,8), davon:
 - * überbaubare Flächen 9.834 m²
 - * nicht überbaubare Fläche / Grünflächen 2.458 m²
- 4.490 m² Gewerbegebiet 2 (GE mit GRZ 0,4), davon:
 - * überbaubare Flächen 1.796 m²
 - * nicht überbaubare Fläche / Grünflächen 2.694 m²
- Verkehrsflächen Straße, versiegelt 2.629 m²
- öffentliche Verkehrsflächen Rad-/Fußweg, versiegelt 6.989 m²
- Grünfläche/Maßnahmenfläche, AF 1 881 m²

4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Urplan aus dem Jahr 2018 stellt den letzten rechtlichen Voreingriff der Fläche dar. Dieser ist für eine Eingriffsbilanzierung heranzuziehen. Da der Urplan und die vorliegende 1. Änderung sich flächenmäßig nicht unterscheiden und die Ausnutzungen der Flächen gleich hoch sind, wird auf eine Bilanzierung verzichtet. Die Differenz der Biotopwertpunkte ist gleich Null.

Im Urplan wurde die Vollkompensation der Biotopwertbilanzierung erreicht.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B

Die Ausgleichsflächen werden in ihrer Planung nicht verändert. Die Konzeptionierung wird im Folgenden aus dem Urplan wiedergegeben.

Die Bestandsaufnahmen, Beurteilung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B erfolgte aufgrund eines Gutachtens der BIMA durch das Büro Planwerk (Nov. 2017), die erforderlichen Ökopunkte wurden durch den Zweckverband erworben.

Für das Bebauungsplanverfahren 0.5 des Zweckverbands Fliegerhorst-Langendiebach wurden aus dem Pool des Ökokontos die Maßnahmen M 1.7 und M 2.9 (Entwicklung naturnaher Laubwälder, Offenlandentwicklung und Pflege) im Hinblick auf eine gleichwertige, dabei möglichst funktionsgleiche Kompensation für verbleibende nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen ausgewählt. Bei den ausgewählten Maßnahmenflächen handelt es sich um die vollständigen Maßnahmen entsprechend des Ökokontokzeptes. Die ursprüngliche Abgrenzung der Ausgleichsflächen und die geplanten Gestaltungs- bzw. Pflegemaßnahmen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit dem Zweckverband zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der BIMA/Bundesforst festgelegt.

Die Gesamtfläche in der Gemarkung Bruchköbel: Flur 4, Flurstück 7/10 tw des **Plangebiets B** beträgt ca. **7,7 ha**.

Diese teilt sich wie folgt auf:

• Teilfläche AF 2	ca. 1,8 ha	571.899 BWP
• Teilfläche AF 3	<u>ca. 5,9 ha</u>	<u>995.913 BWP</u>
gesamt:	ca. 7,7 ha	1.567.812 BWP

Ausgleichsfläche AF 2 (1,8 ha)

(Maßnahmen Nr. des Ökokontokzeptes M 1.7)

Zielsetzung ist die Entwicklung naturnaher und strukturreicher Waldbestände mit mehrschichtigem Waldaufbau, viel stehendem und liegendem Totholz, Höhlen- und Horstbäumen sowie ein standortangepasstes Baumartenspektrum. Durch das Vorkommen von Bäumen in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen soll eine Verbesserung der Funktionen des Naturhaushalts im Wald bei möglichst ungestörter dynamische Entwicklung und Beruhigung im Sinne des Artenschutzes erreicht werden.

Zielbiotope sind 01.111 Bodensaurer Buchenwald, 01.121 Eichen-Hainbuchenwald, 01.123 Bodensaurer, thermophiler Eichenwald, 01.133 Erlen-Eschen-Bachrinnenwald, 01.152 Naturverjüngung/Sukzessionen im und am Wald sowie 01.153 typischer voll entwickelter Waldrand.

Folgende Module dienen der Zielerreichung:

1. In vorhandenen naturnahen Laubwäldern, die im Sinne von ökologischen Kernbereichen schon als besonders strukturreiche, naturnahe Wälder mit natürlicher Vegetation und Baumbestand (Au- und Eichen-Hainbuchenwälder sowie Buchenwald) vorhanden sind, wird ein Nutzungsverzicht vorgenommen. Es sind zumeist Wälder in strukturreichen

Sonderstandorten. Trotz fehlender Altbäume (über 160 Jahre) sind zahlreiche Habitatbäume vorhanden, was sich in dem Artenreichtum an Höhlenbewohnenden Tierarten widerspiegelt. Der Nutzungsverzicht begründet sich vor allem in der Sicherung und Fortentwicklung dieser wertgebenden Kriterien.

2. In den eher strukturarmen Bereichen finden sich teilweise vorwaldartige Bestände, vereinzelt auch Stangenholz, mitunter aber auch Kernbereiche mit stärkerem Baumholz und mäßig vorhandenen älteren bis 120 jährigen Überhältern. Für deren Entwicklung sind die beschriebenen Einzelmaßnahmen einer naturschutzorientierten Waldnutzung (MB 4-8) geplant.

Ausgleichsfläche AF 3 (5.9 ha)

(Maßnahmen Nr. des Ökokontokzeptes M 2.9)

Zielsetzung der Maßnahmen des Typs M 2.9 ist die Entwicklung von struktur- und artenreichen Offenlandkomplexen mit extensiv genutzten Grünlandflächen, Magerrasen, Heiden, Seggenriedern, Kleingehölzen, Hutegehölzen, Bächen sowie Flachtümpeln.

Diesem Maßnahmentyp sind durch seine große Flächenausdehnung und Bedeutung für das Gebiet 10 räumlich separierte Maßnahmenflächen zugeordnet. Diese Teilflächen bilden in der Regel gleichzeitig eine sinnvolle Nutzungseinheit für eine Grünlandbewirtschaftung in der Dauerpflege.

Durch unterschiedliche Ausgangszustände des Oberflächenreliefs, des Bodens und der Standortfeuchte ist einerseits eine Nutzungsvielfalt sinnvoll, die auch der Artenvielfalt dient. Andererseits sind vom Potenzial gesehen sehr viele sehr hochwertige Zielbiotoptypen entwickelbar, an deren Ansprüchen sich die Dauerpflege orientieren sollte. Aus den geeigneten Ausgangszuständen und den geschätzten Potenzialen sind verschiedene umfängliche Maßnahmen entwickelt worden. Diese reichen von Initialmahd verfilzter Flächen über Entbuschung und Auslichtung zugewachsener Bereiche.

Über den Fortschritt der Maßnahmenumsetzung wird regelmäßig durch die BIMA Bericht an den Zweckverband erstattet.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan C

Bei der Ausgleichsfläche AF 4 handelt es sich um eine aus Zierrasen hervorgegangene Wiesenbrache südlich des bebauten Areals des Fliegerhorstes. Nach Untersuchung auf Kampfmittel wurde die Fläche teils von Vegetation

beräumt und erneut brach gelassen. Der südliche Rand ist mit einem lockeren Gehölzsaum bewachsen und eine weitere lockere Baumgruppe heimischer Gehölze steht im mittleren Bereich der Fläche. Der Standort ist aufgrund des Geländeverlaufs (leicht abfallend nach Süden) im nördlichen und mittleren Bereich trocken, im Süden wird er frisch bis feucht.

Maßnahmen für die Zauneidechsen

Durch eine an die Bedürfnisse der Zauneidechse angepasste Strukturierung der Fläche gemäß Angaben im Artenschutzgutachten kann die Fläche als Ersatzbiotop zur Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Teilplan A hergestellt werden. Es werden in besonnten Bereichen zehn Steinhaufen in der Größe von 2 x 5 m und mit einem Mindestabstand voneinander von 10 m nach Angaben des Gutachters hergestellt. Die gesamte Fläche mit den Steinhaufen wird für die Mindestdauer von einem Jahr eidechsensicher eingezäunt, damit die umgesiedelten Individuen nicht zurück wandern.

Die Gesamtfläche in der Gemarkung Langendiebach: Flur 28, Flurstück 16/12 tw des **Plangebiets C** beträgt ca. **0,4 ha**.

Ausgleichsfläche AF 4 (0,4 ha)

Zielsetzung der Maßnahmen ist die Entwicklung von struktur- und artenreichen Offenlandkomplexen mit 10 Biotopen für die Zauneidechse.

Folgende Maßnahmen werden ergriffen:

- Biotopgestaltung mit Steinhaufen auf die Anforderungen an den Lebensraum der Zauneidechse abgestimmt.
- Einzäunung der Biotope
- Offenhaltung der Flächen durch Pflege (Mahd der Wiesenflächen einmal jährlich)

Es wird hierfür eine Aufwertung der Fläche um 4 Pkt./m² angesetzt. Damit wird eine Aufwertung von 16.000 BWP erreicht.