

Stadt Königstein im Taunus



Bebauungsplan K 69 “Am Hardtberg”

Begründung

Planungsstand: 14. Februar 2020

(mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.03.2020)

Satzung

Stadtplanungsamt der Stadt Königstein im Taunus

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH, BESCHREIBUNGEN	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND IHRE ZIELE	7
	REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 (REGFNP 2010)	7
	SCHUTZGEBIETE, SCHUTZOBJEKTE	9
5	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	11
	PLANUNGSVERLAUF UND BAULICHE NUTZUNG	11
	DICHTEVORGABEN	15
	VERKEHRERSCHLIEßUNG / ÖPNV	16
	ÖPNV 17	
	VER- UND ENTSORGUNG	18
	GRÜNORDNUNG / GESTALTUNG	19
6	LANDSCHAFTSPLANUNG	21
	BESCHREIBUNG	21
	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT; LANDSCHAFTSPLANERISCHES MAßNAHMENKONZEPT	23
7	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	26
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	26
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	28
	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	29
	GRÜNORDNUNG/ MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES	30
	WEITERE HINWEISE AUS DEM VERFAHREN / SONSTIGES	31
	BODENORDNUNG	31
	LICHTIMMISSIONEN	31
	VERSORGUNG MIT TELEKOMMUNIKATIONSINFRASTRUKTUR	31
	ARTENSCHUTZ	32
	NRM NETZDIENSTE RHEIN-MAIN GMBH	33
	ENTSORGUNG VON BAUABFÄLLEN	33
	KAMPFMITTEL	33
8	UMWELTBERICHT	35
8.1	EINLEITUNG	35
8.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	39

8.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

52

ANLAGEN:

- 1 VERKEHRSUNTERSUCHUNG
- 2 FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ (INKL. AKTUALISIERUNG 2019)
- 3 EINGRIFFSBILANZIERUNG
- 4 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BESTANDS- UND KONFLIKTPLAN
- 5 LÄRMGUTACHTEN

1 VORBEMERKUNGEN

Der durch die Bundesstraße B 8 im Westen, die Straßen „Am Roth“, „Hardtbergweg“ und „Martin-Niemöller-Weg“(teilweise) im Norden, die Königsteiner Straße (L 3266) sowie Waldflächen im Süden und Osten begrenzte Geltungsbereich soll durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ der Stadt Königstein im Taunus städtebaulich entwickelt und für eine spätere Bebauung vorbereitet werden.

Im nördlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich, zwischen den Straßen „Am Roth“ und „Hardtbergweg“, befindet sich bereits ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, auf der Hardtbergkuppe im zentralen Bereich steht ein großes Wohngebäude (Villa) mit umgebendem Park, an der Sodener Straße / B 8 befindet sich ein einzelner Gewerbebetrieb, im südlichen Teilbereich liegt ein Klinikgebäude (vgl. Kap. 6 und Karte: Landschaftspflegerischer Bestands- und Konfliktplan).

Seit dem 15.06.1982 besteht für den Norden des Plangebiets eine rechtsverbindliche Abgrenzungssatzung. Bauvorhaben außerhalb der Abgrenzungslinie werden planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

Die öffentliche Auslegung des Plans (Beteiligung der Bürger, Behörden, sonstigen TÖB's und Nachbargemeinden) gemäß §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB hat vom 20.01.2016 bis 26.02.2016 stattgefunden. Zwischenzeitlich wurden weitere Verfahrensschritte durchgeführt. Näheres hierzu steht eingangs Kap. 5 (Planungsverlauf).

2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- Die geplante Bebauung dient der notwendigen Erweiterung der Wohngebiete innerhalb des Stadtgebiets und soll unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungen, Grünbestände sowie Erschließungsanlagen städtebaulich sinnvoll geordnet werden. Der Anteil an versiegelter Fläche soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Die Baugebiete sind ihrer tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung entsprechend in Teilgebiete zu gliedern. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen standortgerecht und städtebaulich verträglich festgesetzt werden.
- Es sollen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Gewerbebetriebe innerhalb des Stadtgebiets geschaffen werden.
- Für einen dringend benötigten Kindergarten wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Für den Klinikbetrieb im südlichen Teilbereich soll eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Als Alternative hierzu soll auch die Errichtung einer Altenwohnanlage / eines Seniorenheims ermöglicht werden.
- Die das Gebiet prägenden, erhaltenswerten Grünbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Die einzelnen Baugebiete sollen ausreichend durchgrünt werden.
- Die verkehrliche Erschließung soll von der Sodener Straße / B 8 aus erfolgen. Zusätzliche Verkehre aus dem Plangebiet heraus über die vorhandenen Straßen „Am Roth“, Martin-Niemöller-Weg“ und „Hardtbergweg“ sollen vermieden werden.
- Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich muss durch Festsetzungen ebenso geregelt werden wie die durch den BPlan vorbereiteten Eingriffe.

3 LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH, BESCHREIBUNGEN

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Königstein im Taunus, Gemarkung Königstein, auf dem Rücken des Hardtbergs in Höhen zwischen 370 m und 400 m über N.N. Der mit rund 410 m höchste Punkt des Hardtbergs liegt etwa 450 m östlich der Villa (außerhalb des Geltungsbereichs). Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt rund 1,2 km.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägte Bebauung entlang der Straßen „Am Roth“, „Hardtbergweg“ und „Martin-Niemöller-Weg“ begrenzt.

Die Bundesstraße B 8 (Sodener Straße) begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Bad Soden am Taunus begrenzt, hier verläuft die Landesstraße 3266 (Königsteiner Straße).

Die Geltungsbereichsgrenze im Osten orientiert sich an vorhandenen Waldflächen des Staatsforstes Königstein (Schutz- und Bannwald).

Neben der Bebauung im Norden sind weitere bauliche Nutzungen im Geltungsbereich vorhanden:

- Auf dem Bergrücken im Zentrum des Geltungsbereichs steht eine aus mehreren Gebäuden bestehende Villa, ihre Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Sodener Straße aus. Der Privatweg wird von einer lückigen Obstbaumallee mit z.T. abgängigen Bäumen begleitet.
- an der Sodener Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (KFZ- Händler und –Werkstätten).
- ein Klinikkomplex (KVB- Klinik) steht im Winkel Sodener Straße /Königsteiner Straße im Süden des Plangebiets.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten, aber gut gepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres, ca. 80 m nordöstlich davon gelegenes Villen- Anwesen wurde abgebrochen; Dort wurde in den letzten Jahren die Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandenen Wohnhäuser im Bereich Martin-Niemöller-Weg behutsam erweitert, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte nach § 34 BauGB.

Der o.g. Park ist im Süden, Westen und Norden von einem Grünlandstreifen eingerahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen, z.T. abgängigen Obstbäumen überstellt. Es

wurde hier im Rahmen der Biotopkartierung Hessen als Streuobstwiese eingestuft und ist dementsprechend als gesetzlich geschützter Biotop zu behandeln. Östlich des Parks beginnt nach einem ca. 50 m breiten Streifen „Schutzwald“ der als Bannwald ausgewiesene Staatsforst Königstein. Östlich entlang der Sodener Straße (B 8) erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb ein landschaftsprägender Waldstreifen. An dieser Stelle sei ergänzend erwähnt, dass aufgrund der Rußrindenkrankheit im Mai und September 2019 u.a. 47 Bäume in diesem Bereich entfernt werden mussten.

Auf den Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktplan wird verwiesen (Anlage 4).

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND IHRE ZIELE

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)

Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in Kraft getreten. In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013“ sind die vom 17. Oktober 2011 bis 31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten RegFNP-Änderungsverfahren an der Hauptkarte und an der Beikarte 2 sowie Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen und rechtswirksam geworden sind, in den genehmigten Plan integriert.

In dem Plan ist Königstein als Mittelzentrum ausgewiesen. Königstein ist ein „heilklimatischer Kurort“ und hatte Ende 2014 rund 16.100 Einwohner. Die Stadt ist Wohnstandort am Taunusrand, Klinikstandort und Ausflugsziel (Altstadt, Burg). Im regionalen Vergleich ist die Wohnfläche pro Einwohner sehr groß, mit steigender Tendenz, was das Image als Villenstandort unterstreicht. Die gewerbliche Nutzung ist untergeordnet, und es überwiegt deutlich der Dienstleistungsanteil.

Der RegFNP weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 „Am Hardtberg“ (sog. Messergelände) im westlichen Teilbereich entlang der Bundesstraßen B8 /B519 bzw. der Sodener Straße „Gemischte Bauflächen Bestand“ und „Gemischte Bauflächen Erweiterung“ (M) aus. Nach Osten folgen dann „Wohnbauflächen Bestand“ und „Wohnbauflächen Erweiterung“ (W). Im südlichen Teilbereich sind Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt.

Im RegFNP 2010 sind - unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 - für Städte wie Königstein Dichtevorgaben bei Wohn- und Mischgebieten formuliert, um den Verbrauch an Grund und Boden zu reduzieren. § 1a Abs. 2 BauGB liefert die Grundlage für diese Vorgabe. So soll bei verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung ein Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbau land eingehalten werden.

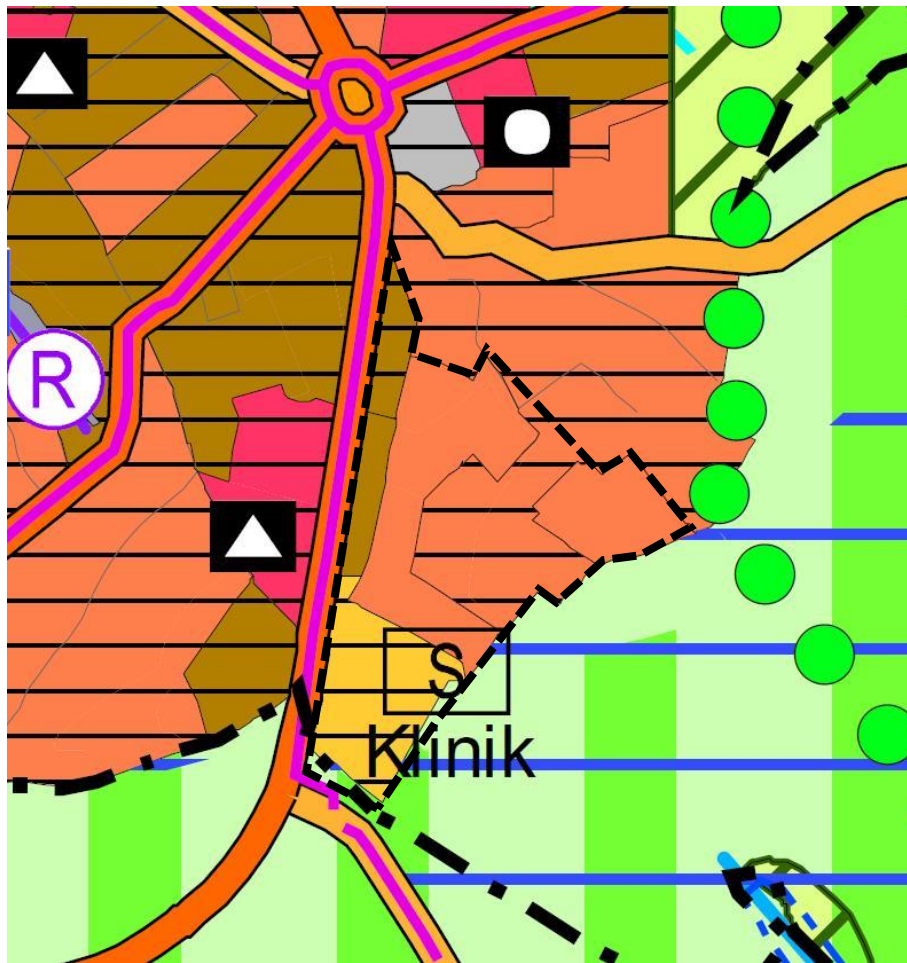


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen RegFNP (Stand 2013). Es bedeuten

Rot schraffierte Flächen = Wohnbauflächen Bestand

Rot ohne Schraffur = Wohnbauflächen Erweiterung

Orange schraffierte Flächen = Sonderbaufläche Klinik Bestand

Braun schraffierte Flächen = Gemischte Baufläche Bestand

Braun ohne Schraffur = Gemischte Baufläche Erweiterung

Schwarz gestrichelte Linie = Geltungsbereich BPlan K 69 (ca.)

Umweltbericht zum RegFNP

Der Umweltbericht des RegFNP wertet die Bebauung der Freiflächen im Bereich des Messergeländes als Maßnahmen mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe auf den nach Westen gerichteten Hängen des Hardtbergs - zwischen B 8 und Bergrücken (Villastandort) - führen zu möglichen Konflikten mit Straßenverkehr (Lärm), Biotopen, Biotopverbundflächen, Bodenschutz (Versiegelung) und Trinkwasserschutz. Die Eingriffe auf den nach Osten gerichteten Hängen des Hardtbergs geraten möglicherweise in Konflikt mit Biotopen, Biotopverbundflächen und Trinkwasserschutz.

Bei den Böden im Plangebiet ist nicht mit empfindlichen Böden zu rechnen, weil sie weder zu den Vorranggebieten für die Landwirtschaft gehören, noch durch hohe Lebensraumfunktion ausgezeichnet - z. B. als Feucht- oder Trockenstandorte - noch durch hohe Erosionsgefährdung gekennzeichnet sind. Dem Bodenschutz ist dennoch große Beachtung beizumessen, weil mit jeder Bebauung Boden als nicht vermehrbares Gut irreversibel verloren geht. Es muss geprüft

werden, ob nicht z.B. mit einer Innenentwicklung oder Bauflächenreaktivierung (Baulücken) dasselbe städtebauliche Ziel erreicht werden kann¹. Im Umweltbericht zur vorliegenden Begründung wird das Thema aufgegriffen (Bodenfunktionsbewertung im Kap. 8.2.2; Innenentwicklung als Alternative im Kap. 8.2.4).

Bei der Frage „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat der RegFNP allerdings eine Vorentscheidung getroffen, indem die Bebauung des Hardtbergs zugelassen wird - sogar in noch größerem Umfang.

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von bestehenden und geplanten **Trinkwasserschutzgebieten** überlagert:

- der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-025 für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain“ der Stadt Königstein im Taunus. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) ist zu beachten.
- der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-038 für die Schürfungen „Kaltenborn I“ und „Kaltenborn II“ der Stadt Bad Soden.
- der Schutzzone HIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes 436-033 für die „Brunnen II und III“ der Stadt Schwalbach am Taunus.

Die Zusatzgeltungsbereiche liegen

- in der Schutzzone 11 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-024 für die Wassergewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I -V im Liederbachtal, Tiefbrunnen 1+11 Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Stadt Königstein. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 11. April 1980 (StAnz. 18/80, S. 0811 ff) ist zu beachten.

¹ Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch zwischen 1997 bis 2000 lag bei 129 ha, in den Jahren 2010 bis 2013 ist er auf 73 ha gesunken. Quelle: www.umweltbundesamt.de/indikator-siedlungs-verkehrsflaeche

- in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-028 für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und 111 am Schafhof der Stadt Kronberg. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 12. Juni 1986 (StAnz. 27/86, S. 1381 ff) ist zu beachten.

Auf einer kleinen Teilfläche im Geltungsbereich steht eine lückige **Streuobstwiese** mit einigen abgängigen Bäumen. Streuobstwiesen im Außenbereich sind gemäß § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Für ihre Beseitigung wurde ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3+4 BNatSchG erforderlich. Die Genehmigung wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 10.08.2017 und 06.02.2020 erteilt.

Das **FFH-Gebiet 5816-306** „Wiesen im Süßen Gründchen bei Neunhain“ beginnt in mehr als 1000 m Entfernung südsüdöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Planungsverlauf und bauliche Nutzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat in ihrer Sitzung am 13.03.2008 auf Basis des § 2(1) BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet zwischen „Sodener Straße“, „Hardtbergweg“ (Ochsenweg) und dem vorhandenen Waldgebiet im Osten beschlossen. Vom 15.12.2014 - 31.01.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3+4 Abs. 1 BauGB statt. Die Abwägungsergebnisse aus dieser Beteiligung sind in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet. Am 17.12.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein den Entwurfsbeschluss zum BPlan K69 gefasst und die Offenlage gem. § 3(2) sowie die Beteiligung gem. § 4(2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Plans (Beteiligung der Bürger, Behörden, sonstigen TÖB's und Nachbargemeinden) gemäß §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB hat vom 20.01.2016 bis 26.02.2016 stattgefunden. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen führten zu wesentlichen Änderungen bei dem Bauleitplan, so dass er vom 11.07.2016 bis 29.07.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals ins Verfahren gegeben wurde.

Auch nach dieser erneuten Offenlage ließen es die abgegebenen Stellungnahmen - aber auch zwischenzeitlich eingetretene veränderte Rahmenbedingungen - geraten erscheinen, die Planung nochmals gemäß § 4a Abs. 3 BauGB offenzulegen. Dies erfolgte im Zeitraum vom 30.09.2019 bis zum 01.11.2019.

Die im Kapitel 2 dieser Begründung genannten Ziele des Bebauungsplans werden durch Planzeichnung und Text festgesetzt.

Auf den Flächen zwischen dem Privatweg zur Villa, dem bestehenden Siedlungsrand im Norden und dem Wald im Osten sollen Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Grundstücke in diesen Gebieten sollen mit Einzelhäusern in offener Bauweise städtebaulich verträglich bebaut werden.

Die im Zentrum des Geltungsbereichs gelegene Villa wird in ihrem jetzigen Bestand gesichert. Die durch einen markanten Baumbestand geprägte, teilweise auch ummauerte Parkanlage um diese Villa bleibt weitgehend erhalten². Südöstlich der Villa werden Flächen für den Bau von 4

² Für den Park liegen Gestaltungspläne (1936) vor. Park und Villa sind keine geschützten Anlagen nach Hess. Denkmalschutz

Einzelhäusern mit der notwendigen Erschließung bereitgestellt. Diese Baumaßnahmen werden unter größtmöglicher Schonung der Parkanlage realisiert.

Die Wiesen westlich zwischen der Parkanlage und der B 8 / Sodener Straße sowie der vorhandene Waldstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden teilweise gesichert. An dieser Stelle sei ergänzend erwähnt, dass aufgrund der Rußrindenkrankheit im Mai und September 2019 u.a. 47 Bäume in diesem Bereich entfernt werden mussten.

Um eine städtebaulich verträgliche Benachbarung zu den Allgemeinen Wohngebieten (Teilgebieten 1 bzw. 1.4 sowie Bestand in der Straße „Am Roth“) zu schaffen, werden die Teilgebiete 2+3 als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt und die meisten der gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zulässig sind nur solche Nutzungen, die das „Wohnen nicht wesentlich stören“. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Störungen höchstens unwesentlich sein dürfen. Als weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Emissionskontingente und bauliche Maßnahmen für die Gewerbebetriebe in den GEE- Flächen festgesetzt. Eine neu anzulegende Streuobstwiese soll zudem einen Puffer zwischen dem WA Teilbereich 1.4, den bestehenden Wohngebieten an der Straße „Am Roth“ und den Gewerbegebieten schaffen. Zwischen dem GEE-Gebiet und den Parkanlagen um die Villa auf dem Hardtberg wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll ein dringend benötigter städtischer Kindergarten mit angrenzender Grünfläche (Außen-spielbereich) errichtet werden.

Der vorhandene Gewerbebetrieb an der B 8 /Sodener Straße (zurzeit KFZ - Handel mit Werkstatt) wird in seinem Bestand festgeschrieben. Erweiterungen des Betriebes sowie Neuansiedlungen werden durch die Festsetzung von zusätzlichen, östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ermöglicht. Zulässig sind auf den Gewerbeflächen nur emissionsarme Betriebe, um Konflikte mit der Wohn-Nachbarschaft zu vermeiden. Zusätzlich müssen Neuansiedlungen mit dem Bauantrag nachweisen, dass ihre betriebsbedingten Emissionen im Rahmen der geltenden Normen liegen.

Die Ergebnisse des im Mai/Juni 2016 erstellten und im August 2017 aktualisierten Gutachtens zur Lärmsituation im Hinblick auf Verkehrslärm insbesondere von der Sodener Straße / B 8 sowie Gewerbelärm fließen in Form von textlichen Festsetzungen in die Planung ein. Dies dient dem Schutz der betroffenen schützenswerten Nutzungen im Plangebiet.

Exkurs: Konzeption und Begründung zur Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet

Bezugnehmend auf die zuvor dargestellten Festsetzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete im Plangebiet wird weiter auf die nachstehende Begründung zum Gebrauch des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verwiesen:

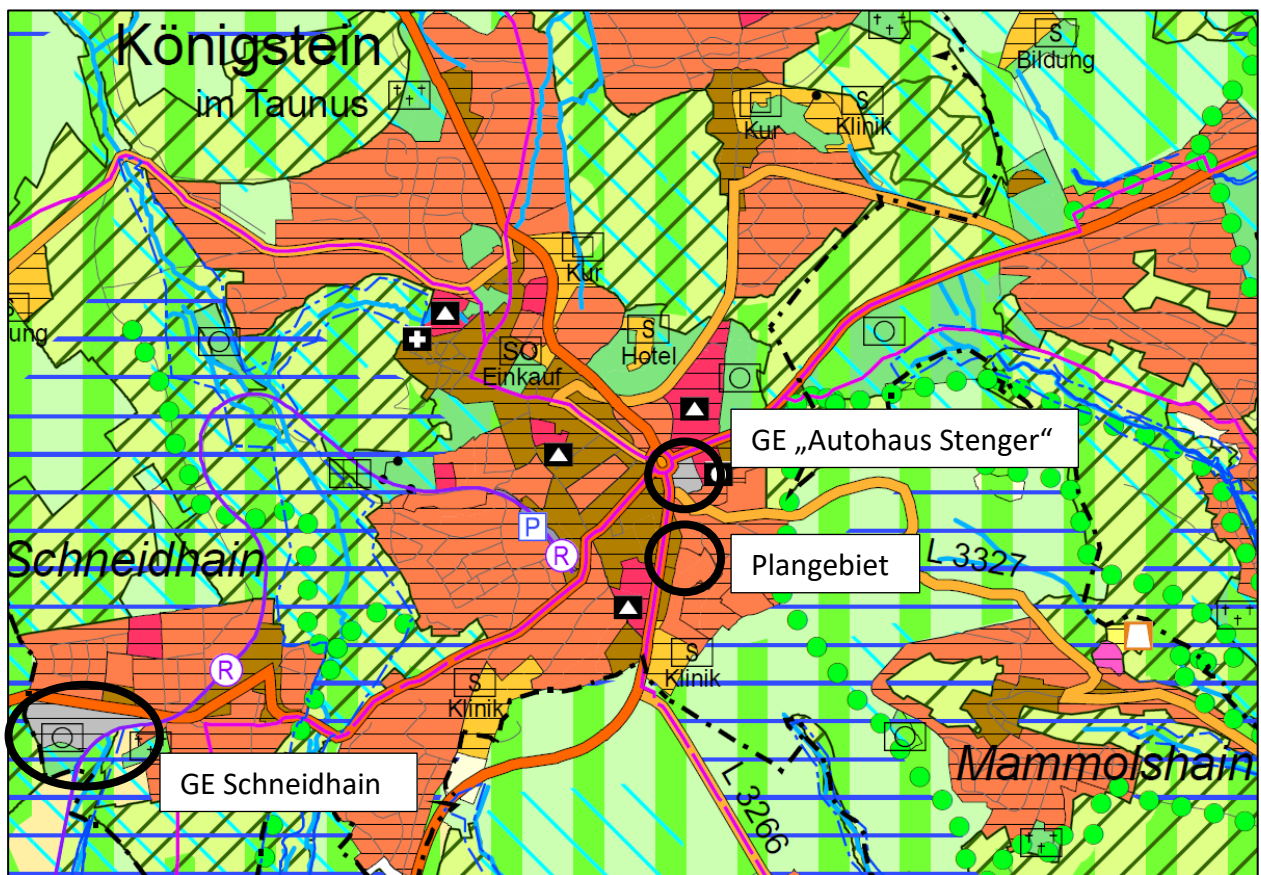
Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können Festsetzungen zur Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auch für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander getroffen werden, wenn dieser gebietsübergreifenden Gliederung ein darauf gerichteter Wille der Stadt zugrunde liegt. Da der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen für andere Gewerbegebiete im Stadtgebiet treffen kann und diese nur für das vorliegende Plangebiet zulässig sind, ist der Gebrauch der Ermächtigung zur Nutzung des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan oder seiner Begründung zu dokumentieren (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16):

Schwerpunkt der planerischen Ausrichtung und Entwicklung der Stadt Königstein liegt in der Bedeutung als Wohnstandort am Taunusrand, heilklimatischer Kurort, Klinik- und Bildungsstandort und Ausflugsziel (Altstadt, Burg). Die Tendenz der baulichen Entwicklung geht in Königstein derzeit eher zu einer Umnutzung im Bestand, teils zu gehobener Wohnbaunutzung, teils zu Mischnutzung, als zur Erschließung neuer Bauflächen am Stadtrand. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Bestands- und Erweiterungsflächen in Form von Sonderbauflächen / Sondergebieten für Kur, Klinik- und Bildungseinrichtungen, die aufgrund der besonderen Positionierung der Stadt Königstein u.a. als Klinik- und Bildungsstandort ebenfalls einen besonderen Beitrag zur gewerblichen Flächenkulisse der Stadt beisteuern. Zusätzliche wesentliche gewerbliche Erweiterungsflächen sind in Königstein nicht vorhanden. Der RegFNP 2010 stellt entsprechend keine Erweiterungsflächen dar und beziffert den gewerblichen Flächenbestand auf rd. 7 ha.

Die bestehenden und nicht kontingentierten gewerblichen Flächen konzentrieren sich im Südwesten des Stadtteils Schneidhain (u.a. Fa. Seeger-Orbis) und südöstlich des zentralen Kreisverkehrs in der Kernstadt im Bereich Autohaus Stenger. Im Bereich südwestlich von Schneidhain existiert aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan, allerdings ist das Gebiet seit vielen Jahren Bestand und auch im RegFNP 2010 als größte gewerbliche Baufläche – Bestand in der Stadt Königstein dargestellt. Für den Bereich südöstlich des Kreisverkehrs in der Kernstadt hat die Stadtverordnetenversammlung zwischenzeitlich eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel zur Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne Kontingentierung und weitere Beschränkungen zur Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich gefasst.

Aus Sicht der Stadt Königstein und unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Ausrichtung und der landschaftlichen bzw. topografischen Lage kann mit der o.g. Ausrichtung der vorstehenden Gewerbegebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die den Anforderungen zur Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gerecht wird. Auch unter Einbeziehung der Entwicklungspotenziale der Sonderbauflächen und -gebiete kann mit der vorhandenen Flächenkulisse den Bedürfnissen der lokalen Wirtschaft in Königstein entsprechend Rechnung getragen und auch nicht-kontingentierte Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Auszug aus dem RegFNP 2010



Flächenübersicht (Auszug)

Gemarkungsfläche 2503 ha

Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	339 ha	17 ha
Gemischte Baufläche	68 ha	2 ha
Gewerbliche Baufläche	7 ha	0 ha
Grünfläche	49 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	703 ha	
Regionalparkkorridor	11 km	

Der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs sollen im Norden, zwischen Klinik und Parkanlage, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Der Bebauungsplan setzt in einem Sondergebiet eine zusätzliche überbaubare Fläche mit der notwendigen Erschließung (private Verkehrsfläche) fest. Als Alternative zur Klinikerweiterung (Nutzung für gesundheitliche Zwecke) soll in dem SO-Gebiet auch eine Nutzung für soziale Zwecke ermöglicht werden. Westlich angrenzend an das Sondergebiet soll eine als Parkanlage zu gestaltende Grünfläche entwickelt werden. Alternativ zur Klinikerweiterung kann das Sondergebiet auch zur Errichtung eines Altenwohnheims genutzt werden. Um die zu erwartenden Baukörper in die Landschaft einzupassen, werden Vorgaben beim Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Dichtevorgaben

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 sind - unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 - für Städte wie Königstein Dichtevorgaben bei neuen Wohn- und Mischgebieten einzuhalten. Demnach sollen je ha Bruttowohnbauland 35 bis 50 Wohneinheiten entstehen. Diese Vorgaben hängen mit § 1a Abs. 2 BauGB zusammen:

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Plangebiet wird der untere Dichtewert mit 28,4 WE/ha Bruttobauland (ohne die geplanten Wohnhäuser südl. der bestehenden Villa) unterschritten, was mit der beabsichtigten Grundstücksgröße und dem Maß der Bebauung (nur Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen) zusammenhängt. Eine Unterschreitung der unteren Werte ist nur ausnahmsweise möglich. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart des Ortsteils und durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten³.

Im Falle des Bebauungsplanes K 69 „Am Hardtberg“ begründet sich die Unterschreitung der unteren Dichtewerte durch

³ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Allgemeiner Teil. Kap. 3.4.1, Ziel Z3.4.1-9, Seite 33 f

- die Eigenart der bestehenden Bebauung rund um den am Stadtrand von Königstein gelegenen Hardtberg. Sie ist in ihrer Eigenart nicht mit einer verstädterten Besiedlung vergleichbar - vielmehr handelt es sich um ein Villenviertel mit überwiegend Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Die anschließenden, jetzt beplanten Flächen können als „ländlich geprägt“ eingestuft werden. Die Villa mit umgebendem Park auf dem Hardtberg fügt sich in diesen ländlichen Raum durchaus ein.
Lediglich nördlich außerhalb des Plangebiets (zwischen der Sodener Straße / B 8 und dem „Mammolshainer Weg“ bzw. der Straße „Am Roth“) ist in der Vergangenheit verdichtet gebaut worden mit mehrgeschossigen Reihenhäusern. Die denkbare Fortsetzung dieser Bauungsart nach Süden ins Plangebiet wird nicht angestrebt, weil hier die Stadt Königstein die einzige Möglichkeit sieht, wenigstens kleinräumig ein Gewerbegebiet auszuweisen. Zudem ergibt sich hier die Gelegenheit, einen dringend benötigten Kindergarten zu bauen.
- die vorhandene topografische Situation (exponierte Kuppenlage). Bedingt durch die exponierte Lage würde eine verdichtete Bebauung zu einer Massivität führen, die nicht der in der Kernstadt überwiegend vorhandenen lockeren Bebauung entspricht. Aufgrund der Lage des Baugebietes würde diese massive Bebauung von fast allen Standorten in der Stadt wahrgenommen werden. Bei der gewählten aufgelockerten Bauweise kann durch hohe Grünanteile auf den Grundstücken die Kuppenlage etwas „kaschiert“ werden.
- klimatische Aspekte. Es ist aus klimatologischer Sicht sinnvoll und notwendig, für den Heilklimatischen Kurort Königstein im Taunus ausreichend Grünflächen in der Stadt zu erhalten. Diese sind für das ausgezeichnete Klima und die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in den Kernstadtbereich unerlässlich. Eine dichtere Bebauung am Hardtberg würde die Grünanteile dort reduzieren und die Luftströmung in Richtung Stadt stärker beeinträchtigen.
- die Verkehrsbelastung am neu zu gestaltenden Knoten „Haupterschließung Hardtberg / B 8“. Sie würde bei einer dichteren Bebauung wesentlich höher. Da die Sodener Straße / B 8 eine der Hauptdurchgangsstraßen Königsteins ist, gilt es hier den Verkehrsfluss möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Verkehrerschließung / ÖPNV

Die Bestandsbebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist über den Hardtbergweg bzw. die Straße „Am Roth“ an den Mammolshainer Weg und dieser über die Sodener Straße (B 8) letztlich an den Königsteiner Kreisel angebunden. Von dort aus ist die überregionale Erschließung durch die Bundesstraßen B 8, B 519 und B 455 gesichert.

Das zentral im Plangebiet gelegene Villen- Anwesen ist über einen Privatweg mit der B 8 /Sodener Straße verbunden. Der bestehende Gewerbebetrieb an der Sodener Straße verfügt über eigene Zu- und Ausfahrten an der B 8 /Sodener Straße und am genannten Privatweg.

Die Haupteerschließung des Plangebiets (im folgenden Text = Straße „**Am Hardtberg**“) erfolgt unter Nutzung des bisherigen Privatwegs zur Villa. Die dann für den öffentlichen Verkehr zuzulassende Straße „Am Hardtberg“ wird so ausgebaut, dass alle Baugebiete des Geltungsbereichs über private Wohnwege erschlossen werden können.

Weder über die Straße „Am Hardtberg“ noch über die neuen Wohnwege können die vorhandenen Wohnstraßen „Hardtbergweg“, „Am Roth“ und „Martin- Niemöller- Weg“ angefahren werden. Lediglich fußläufige Verbindungen zu diesen Straßen sind zulässig, um den Bewohnern des neuen Baugebiets die Möglichkeit zu geben, die Erholungsbereiche östlich des Plangebiets aufsuchen zu können.

Im Bereich der Straßen „Am Roth“ und „Martin- Niemöller- Weg“ werden öffentliche Grünflächen angelegt, um die Durchfahrt zur neuen Erschließungsstraße „Am Hardtberg“ zu verhindern.

Der Knoten der B8 mit der Straße „Am Hardtberg“ sollte durch Einrichtung eines Linksabbiegestreifens auf der B 8 und die Aufweitung der Straße ‚Am Hardtberg‘ ertüchtigt werden. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an dem Knoten wird seitens der Verkehrsplaner empfohlen, um die Leistungsfähigkeit des Knotens zu erhöhen, insbesondere um den Rückstau in der Straße ‚Am Hardtberg‘ während der Verkehrsspitzen morgens und abends zu begrenzen. Aber auch für Fußgänger und Radfahrer, welche die B 8 queren wollen, wird mit der LSA eine verkehrssichere Querungsstelle geschaffen (der Fußweg entlang der B 8 verläuft westlich der Straße).

In der im August 2017 aktualisierten Verkehrsuntersuchung (s. Anlage 1) können Details nachgelesen werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die wesentlichen Elemente der Knotengestaltung nachrichtlich dargestellt.

Die Erschließung des Klinik- Komplexes im südlichen Teilbereich ist über die B 8 / Sodener Straße gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

ÖPNV

Die RMV-Buslinien 253 (Frankfurt - Bad Soden -Königstein) und 811 (Sulzbach - Bad Soden -Königstein) steuern auf Höhe der KVB- Klinik an der Sodener Straße/ B 8 in beide Fahrtrichtungen eine Haltestelle an. Beide Busse fahren über den Kreisel in Richtung Stadtmitte. Von dort gibt es

Umsteigemöglichkeiten in alle anderen Richtungen. Die Entfernungen aus den geplanten Wohngebieten bis zur KVB- Haltestelle betragen zwischen 350 und 650 m. Eine direkte Einbindung des Plangebiets in das ÖPNV-Netz durch Einrichtung einer Haltestelle im Plangebiet ist denkbar, derzeit aber nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung⁴

Trink-/ Löschwasser

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Königstein. Der Wasserbedarf der vorhandenen Gebäude (Klinik, Villa, nördliche Randbebauung) ist durch die bestehende Wasserversorgung gedeckt. Der Geltungsbereich des BPlans kann über das öffentliche Netz in der Sodener Straße, dem Martin-Niemöller-Weg, dem Hardtbergweg und Am Roth versorgt werden. Für die geplanten Neubaugebiete müssen die vorhandenen Versorgungsleitungen verlängert werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen steht über die dort vorhandenen Leitungen die erforderliche Löschwassermenge an den Hydranten zur Verfügung. Für die im B-Plan ausgewiesene Kindergartenfläche (erhöhtes Personenrisiko) ist aber ein objektbezogener Brandschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Über das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke kann hier nämlich nur eingeschränkt Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Bau von Druckerhöhungsanlagen ist notwendig.

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer müssen über zum Teil neu zu verlegende Kanäle im Plangebiet an die angrenzenden vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt im Hardtbergweg / Martin-Niemöller-Weg (nördlicher Bereich der Planungsgebietes) bzw. Sodener Straße (südlicher Bereich des Planungsgebietes) weiter über die Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus der Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen zugeführt werden. Weil der Kanal in der Sodener Straße in Richtung Kreisel überlastet ist, wurde 2011 ein neuer Verbindungskanal (Mischwasser) von der geplanten Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Autohauses Marnet über den ehemaligen Sportplatz der Bischof- Neumann-Schule und die Bischof-Kindermann-Straße bis zum Kanal in der Bischof-Kaller-Straße verlegt. Dieser außerhalb des Geltungsbereichs liegende

⁴ Die Stellungnahme der Stadtwerke Königstein zum Vorentwurf vom 09.01.2015 ist berücksichtigt

Kanal ist für die Entwässerung des Plangebietes bzw. für dessen äußere Erschließung zwingend erforderlich.

Die neu zu erschließenden Flächen müssen für die Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Main-Taunus berücksichtigt werden.

Alternativen einer Stauraumsicherung oder einer Regenrückhaltung sind zu prüfen, einzelne Bauvorhaben können möglicherweise an die bestehenden Kanäle im Hardtbergweg angeschlossen werden.

Die Trassenplanung für das erforderliche neu zu erstellende Rohrnetz im Geltungsbereich muss sich an der geplanten (öffentlichen) Straßenführung orientieren. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, benötigen Wasseranschlussleitungen, die über benachbarte nichtöffentliche Grundstücke verlaufen, ein Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit oder Baulast).

Gezielte Versickerungen von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

Grünordnung / Gestaltung

Hinweis: Die für die naturschutzrechtlich geforderte Eingriffsbeurteilung notwendigen landespflegerischen Beschreibungen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung werden im Umweltbericht – vgl. Kap. 8 - detailliert.

Ziele der Grünordnung im Bebauungsplan sind:

- Erhalt der landschaftsprägenden Teile der Parkanlage auf den Hardtberg. Dies sind insbesondere die Flächen im südlichen Umfeld der Villa.
- Entwicklung einer Obstbaumallee entlang der Haupteerschließung des Plangebiets (Straße „Am Hardtberg“).
- Sicherung zweier Grünlandflächen - nördlich der Straße „Am Hardtberg“ bzw. östlich des Waldstreifens an der B 8 - für den Aufbau von Streuobstwiesen als Ausgleich für den wegfallenden Streuobstwiesenrest (§ 30- Biotop).
- Entwicklung von extensiv zu nutzenden Frischwiesen.
- Sicherung einer Fläche im Osten des Geltungsbereichs zur Entwicklung einer Gebüschzone als Pufferzone zwischen geplanter Bebauung und Laubmischwald (dieser ist als Schutz- bzw. Bannwald gem. Hess. Forstgesetz ausgewiesen; Er liegt außerhalb des Geltungsbereichs).

- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch Festsetzung von Pflanzstreifen (privat und öffentlich) entlang der Straßen/ Wege im Plangebiet und an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugrundstücke.

6 LANDSCHAFTSPLANUNG

Einzelbeschreibungen sind - zur Vermeidung von textlichen Doppelungen - im Umweltbericht (Kap. 8) zu finden.

Beschreibung

Naturraum^{5,6,7}

Das Plangebiet liegt an den Süd-Osthängen des Taunus-Hauptkammes. Naturräumlich betrachtet gehört es zur Haupteinheit des Vordertaunus, Teileinheit Königsteiner Taunusfuß.

Die leicht abfallenden Ausläufer des Vortaunus bestehen aus *schwach metamorphen Phylliten, Grünschiefer und Serizitgneisen*, aus denen in Hanglagen wie dem Plangebiet *nährstoffarme Silikatverwitterungsböden* mit geringer bis höchstens mittlerer Entwicklungstiefe hervorgegangen sind. Entsprechende Bodentypen werden zu den Braunerden (z.T. podsolig oder pseudovergleyt) mit geringer bis mittlerer Basensättigung gestellt.

Als potenziell natürliche Vegetation werden für den Vordertaunus das *Querc-Fagetum* (Eichen-Buchen-Mischwald), das *Luzulo-luzuloides-Fagetum* (Hainsimsen-Buchenwald) und das *Fraxino-excelsioris-Alnetum* (Erlen-Eschenwälder) angegeben. Auf das Plangebiet bezogen wären als potenzielle natürliche Vegetation ein Eichen-Buchen-Mischwald und der Hainsimsen-Buchenwald zu erwarten. Die Erlen-Eschenwälder sind auf feuchtere Standorte angewiesen, die es im Plangebiet nicht gibt.

Regionalklimatisch gehört der Naturraum zum schwach subkontinental getönten Klimabereich in den Randlagen der hessischen Senken- und Beckenlandschaft.

Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,5° C, die Niederschläge betragen 700 bis 750 mm.

Plangebiet

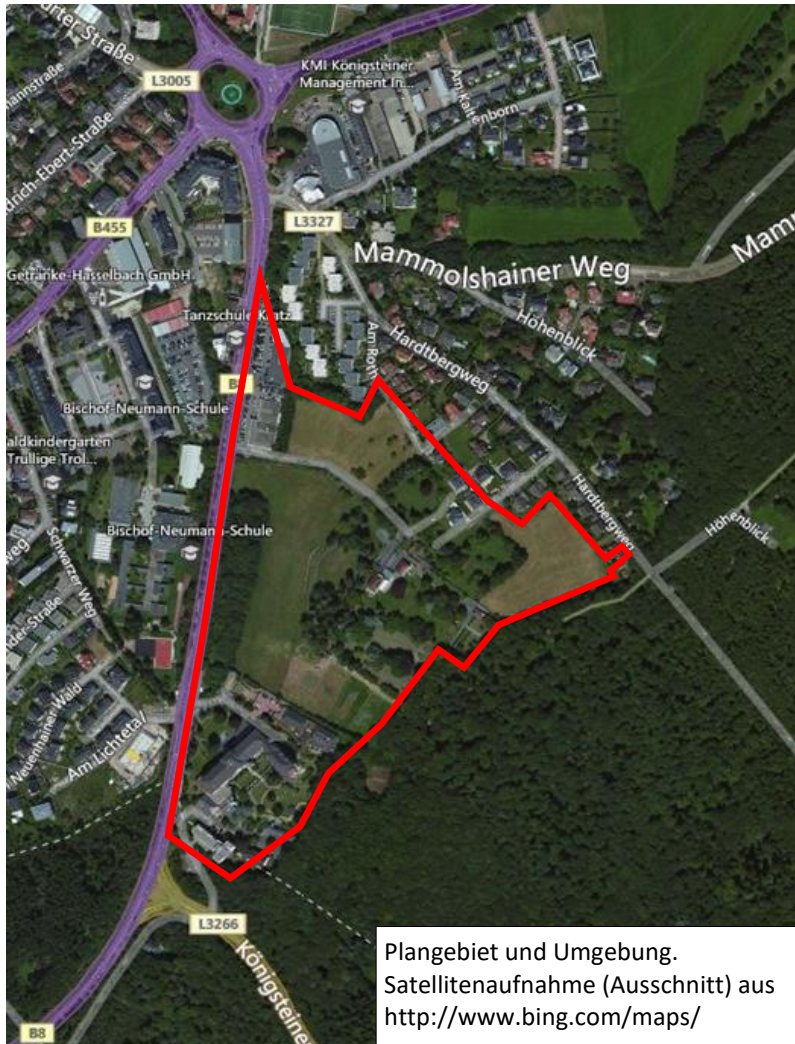
Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m; er erstreckt sich in West-Ost-Richtung und findet im Osten mit einer

⁵ O. Klausning (1988): Die Naturräume Hessens 1:200.000

⁶ F. Schmidt (1997): Geologie und Kulturgeschichte des Vordertaunus

⁷ Hess.Landesamt für Umwelt und Geologie: Geologische Übersichtskarte, Bodenübersichtskarte von Hessen. www.atlas.umwelt.hessen.de

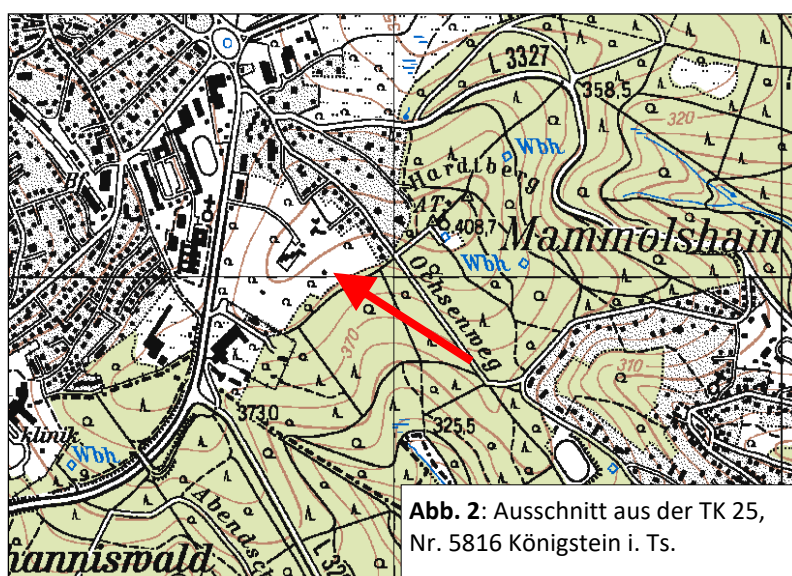
Höhe von rund 410 m NN seinen höchsten Punkt, den Hardtberg. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger. Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer.



Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten, gepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres nordöstlich davon gelegenes Villen-Anwesen (s. den folgenden Auszug aus der TK) wurde abgebrochen;

Auf den Flächen wurden in den letzten Jahren neue Wohngrundstücke eingerichtet.

Der o.a. Park ist im Nordwesten, Westen, Süden und Osten von einem Grünlandstreifen eingrahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen Obstbäumen überstellt. Im Südosten grenzt der Park direkt an den Staatsforst Königstein an. Östlich entlang der Sodener Straße erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb an der Sodener Straße ein landschaftsprägender Waldstreifen, der insbesondere als „Eingangsbereich für die Stadt“ ins Auge fällt. Der Waldstreifen bestand ursprünglich aus zwei



einzelnen Baum-/ Gebüschreihen auf einer nicht genutzten Geländekante und entlang einer Grundstückseinfriedung, die im Laufe von Jahrzehnten zusammengewachsen sind. Die Signatur auf der TK deutet diese Situation an. Aufgrund der Rußrindenkrankheit mussten im Mai und September 2019 u.a. 47 Bäume in diesem Bereich entfernt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft; Landschaftsplanerisches Maßnahmenkonzept

Hinweis: Details sind - zur weitgehenden Vermeidung von textlichen Doppelungen - im Kap. 7 (Begründung der Textfestsetzungen) und im Kap. 8 (Umweltbericht) zu finden.

Ziel ist es, die bestehenden Strukturen und Lebensräume soweit als möglich dauerhaft zu erhalten. Das gelingt nicht in allen Fällen:

- Die als geschützter Biotop gekennzeichnete Streuobstwiese nördlich der Zufahrt zur Villa auf dem Bergrücken kann nicht erhalten werden (es werden aber im Plangebiet zwei neue Streuobstwiesen angelegt).
- Der Waldstreifen entlang der B8 wird an seinem nördlichen Ende verkürzt (behält aber seine landschaftsprägende Wirkung).
- Von der bereits lückigen Obstbaumreihe entlang des Privatwegs zur Villa können aufgrund des notwendigen Straßenausbaus nur einzelne Bäume erhalten werden - und dies nur mit hohem Aufwand (z.B. Wurzelschutzmaßnahmen) und ungewissem Ausgang. Hier wird es als sinnvoller erachtet, nach dem Straßenausbau eine neue Obstbaumreihe oder -allee anzulegen. Von Seiten des Artenschutzes ist diese Vorgehensweise möglich, weil bei Einhalten bestimmter Regeln der Verbotsfall des § 44 BNatSchG nicht eintritt (vgl. den Artenschutzbeitrag in der Anlage 2).
- Beeinträchtigungen bei Tier- und Pflanzenarten, die nicht dem speziellen Artenschutz des § 44 BNatSchG unterliegen, werden über die Eingriffsregelung berücksichtigt.
- Teile der Parkanlage werden für Wohngrundstücke benötigt.

Die anderen Flächen sollen durch Beibehaltung bzw. Extensivierung ihrer heutigen Nutzung, ggfls. auch durch entsprechende Pflegemaßnahmen, langfristig gesichert werden. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen ist sichergestellt, dass das Plangebiet gut in die Landschaft integriert wird. Verluste von Boden durch Versiegelungen werden über städtebauliche Vorgaben beim Maß der baulichen Nutzung so gering wie möglich gehalten. Diese Maßnahmen sind auch geeignet, den aktuellen Erhaltungszustand der o.g. Tier- und Pflanzenarten außerhalb des § 44 BNatSchG im Plangebiet zu sichern.

Dennoch wird die geplante Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Diese Beeinträchtigungen können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden können, weil die für Kompensationszwecke verfügbaren Grünlandflächen von vorne herein schon einen gewissen ökologischen Wert besitzen, der sich durch die vorgesehenen Maßnahmen nur in geringem Umfang steigern lässt. Nach den aktuellen Berechnungen ergibt sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Geltungsbereich ein noch auszugleichendes Defizit von 773.508 Wertpunkten.

Hinweis: Auf die Bilanzierung gemäß Hessischer Kompensationsverordnung in der Anlage 3 wird verwiesen.

Eingriffskompensation

Das Gros der Eingriffskompensation wird in Abstimmung mit Hessenforst, Forstamt Königstein, und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durch Maßnahmen im Staatswald im Stadtgebiet Königstein geleistet. Hierbei werden „Kernflächen“ (Stilllegungsflächen) zur Eingriffskompensation herangezogen. Grundlage für diese Herangehensweise ist ein Erlass des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19. Juli 2016 über das „weitere Vorgehen bei der Anmeldung und Prüfung von Kernflächen als Ökokonto“.

Als weitere Grundlage dienen die „Hinweise zur naturschutzrechtlichen Kompensation im Wald“ vom 21.07.2009, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Hierin sind Maßnahmen aufgelistet, die eine Aufwertung von Waldbeständen bewirken und als Maßnahmen für die Kompensation im Wald herangezogen werden können.

Ausgewählt sind:

Staatswaldabteilungen 29 A 3 und 29 A 4 (Gemarkung Königstein, Flur 1, Flurstück 33/9 tlws.)

46.000 m² Altholzinseln im Bereich des Parkplatzes Tillmannsweg, die mit ihren inzwischen 222 jährigen Buchen und Eichen Lebensraum für Alt- und Totholzbewohner bieten. Die Waldflächen sind ausgewiesene Altholzinseln, die seit 1983 nicht mehr bewirtschaftet worden sind. Sie sind auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen wie Wasser-, Boden und Klimaschutz als Schutzwald ausgewiesen worden. Der Tillmannsweg und der Forellenweiher, die an den Abteilungen entlang führen, werden intensiv von Erholungssuchenden genutzt. Deshalb müssen hier aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang des Forellenweiherweges regelmäßig Baumkontrollen

durchgeführt werden. Hierbei haben Rückschnitte in der Krone Vorrang vor Fällungen. Anfallen-
 des Holz verbleibt im Wald. Ansonsten bleiben die Altholzinseln ohne weitere Eingriffe/ Maß-
 nahmen liegen (Prozessschutz).

Staatswaldabteilungen 15 A 2 (Gemarkung Falkenstein, Flur 5, Flurstück 5/6 tlws.)

55.400 m² Altholzinsel östlich Falkenstein, die mit ihren inzwischen 155 jährigen Buchen, Hain-
 buchen und Eichen mit hohem Totholzanteil Lebensraum für Alt- und Totholzbewohner bietet.
 Die Waldfläche ist eine seit über 10 Jahren nicht mehr bewirtschaftete Altholzinsel mit Klima-,
 Boden-, Erholungs- und Schutzwald-Funktionen. In unmittelbarer Nähe schließt sich das FFH-
 Gebiet „Burghain Falkenstein“ an.

Maßn. Nr	Wert- punkte	Flur	Flurstück/ Waldabtei- lung	Maßnahme	Maßnahmenziel
1	368.000	1 K	Waldabt. 29A3 und 29A4	46.000 m ² Altholzinseln. Kernfläche; Stilllegung.	Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner
2	470.900	5 F	Waldabt. 15A2	55.400 m ² Kernfläche; Stilllegung.	Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner
Su	838.900				

Gemarkung K = Königstein; F = Falkenstein

Weil die vorstehenden Maßnahmen/Wertpunkte den erforderlichen Eingriffsausgleich von
 773.508 Wertpunkten um 65.492 Wertpunkte entspr. 8,46 % übersteigen, sollen diese Wert-
 punkte dem Ökokonto der Stadt Königstein gutgeschrieben und für andere Eingriffsvorhaben
 reserviert werden. Dies entspricht in der Waldabteilung 15 A 2 einer Altholzinsel-Fläche von
 4.687 m².

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GEe), als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Kindergarten bzw. Klinik und als „Sondergebiete (SO)“ mit den Zweckbestimmungen Klinikerweiterung oder Alten-/ Seniorenheim festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Die geplanten und bereits vorhandenen Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Die Art der baulichen Nutzung wird auf die gemäß § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen begrenzt. So sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ in den WA- Gebieten ausgeschlossen (vgl. Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Es ist beabsichtigt, den städtebaulichen Charakter der bestehenden Wohngebiete nördlich des Geltungsbereichs innerhalb des Geltungsbereichs fortzusetzen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, weil sie den o.a. städtebaulichen Charakter stören würden. Mit ihrer Zulassung wäre auch ein höherer Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich und die Lärmemissionen im Wohngebiet wären höher. Dies soll aber vermieden werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO:

Die Festsetzung von „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ für die Teilgebiete 2 + 3 dient der planungsrechtlichen Sicherung und konkreten Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebs an der B 8 / Sodener Straße und der zusätzlichen Bereithaltung von gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet.

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Besonders wichtig ist die Textfestsetzung, dass im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da es sich um Flächen am Ortseingang handelt, soll wegen der optischen Wirkung auf den ankommenden Bewohner/ Besucher von Königstein die Bebauung der neuen Baugrundstücke so repräsentativ wie möglich sein. Daher werden in

den Teilgebieten 2 + 3 Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und betriebsunabhängige Werbeanlagen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht vereinbar sind mit der Schaffung einer städtebaulich ansprechenden Eingangssituation für die Stadt Königstein. Zudem könnten sich z.T. unverträgliche Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben. Einzelhandelsbetriebe werden insbesondere zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels ausgeschlossen.

Flächen für Gemeinbedarf, § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB:

1. Zweckbestimmung Klinik

Der Standort der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs wird als „Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ mit der Zweckbestimmung: „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik“ festgesetzt. Die Klinik genießt Bestandsschutz. Nach Absprache mit der Oberen Genehmigungsbehörde (RP Darmstadt) sind für den Gebäudekomplex keine bauplanerischen Textfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erforderlich. Das Klinikgelände (Krankenversorgung der Bundesbahnbeamten= KVB) wird als Körperschaft des öffentlichen Rechts wie eine Gemeinbedarfsfläche behandelt.

2. Zweckbestimmung Kindergarten

Auf der Gemeinbedarfsfläche an der Straße „Am Hardtberg“ (Haupterschließungsstraße) im Zentrum des Plangebiets soll ein dringend notwendiger Kindergarten gebaut werden (eingeschossiges Gebäude für mehrere Gruppen). Deshalb erhält diese Fläche die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten“. Die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist als Freigelände dem Kindergarten zugeordnet.

Sondergebiet, § 11 BauNVO:

Zweckbestimmung Klinik-Erweiterung, alternativ auch Alten-/ Seniorenheim

Die geplante Klinik-Erweiterung nordöstlich der bestehenden Klinik im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung: „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik-Erweiterung“ festgesetzt. Als alternative Nutzung ist auch die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude: Alten-/ Seniorenheim“ zulässig. Weil die Klinik derzeit zwar ein Interesse an der angebotenen Erweiterung, aber noch keine feste Bauabsicht hat, soll mit der Alternative ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Um die Baukörper an der leicht exponierten Stelle möglichst landschaftsverträglich zu errichten, werden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird nach den Vorgaben der BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ – Angabe, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) wird der unterschiedlich dichten Bebauung entsprechend gekennzeichnet. Für die einzelnen Baugebiete sind die Werte aus den jeweiligen Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei der Berechnung der GRZ werden wasserdurchlässige Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen nicht berücksichtigt, solange sie eine Gesamtfläche von 250 m² je GEe-, SO- oder Gemeinbedarfs-Grundstück bzw. 80 m² je WA-Grundstück nicht übersteigen. Diese Festsetzung wird getroffen, weil die Versiegelungsauswirkungen solcher Befestigungsarten auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Grundwasserneubildung) unerheblich sind. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Befestigungsarten mit versiegelnder Wirkung gehen in die GRZ- Berechnung ein.

Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO durch klare Höhenfestsetzungen geregelt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen geschieht mit der Zielsetzung, die Neubebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen an dem ortsprägenden Bestandsmaß zu orientieren. (vgl. Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen). Als Bezugshöhen werden Sockelhöhen des Erdgeschossfußbodens im Rohbau vorgegeben, die von den durch Vermessung ermittelten Geländehöhen im Bestand abgeleitet werden müssen. In der Vermessungsdatei sind Höhenschichtlinien in 0,5 m - Schritten ausgewiesen. Mit der Festsetzung von Bezugshöhen zu den Sockelhöhen ist auch sichergestellt, dass Abgrabungen/ Terrassierungen auf den einzelnen Baugrundstücken „im Rahmen“ bleiben. Dennoch wird zusätzlich festgesetzt, dass Abgrabungen und Terrassierungen nicht höher als 1 m über das natürliche Gelände hinausgehen dürfen. Ausnahmen sind nur für die Bereiche der Gewerbegebiete, des Kindergartens und des Sondergebiets zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Baugebiete wird hauptsächlich eine offene Bauweise festgesetzt. Charakteristisches Merkmal der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand (Bauwich), d. h., die einzelnen Häuser treten als Einzelbaukörper in Erscheinung.

Vereinzelte wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (Eingeschränkte Gewerbegebiete, Sondergebiete Klinik). Hier dürfen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude errichtet werden, deren Länge über 25 m beträgt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Die Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke (vgl. Pkt. 1.4) zielen auf die Möglichkeit, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Grundstücke geteilt werden könnten, was zu einer dichteren, nicht mehr gebietstypischen Bebauung führen könnte. Um den mit dem BPlan beabsichtigten Wohngebietscharakter (Einzelhäuser auf großzügigen Grundstücken) zu sichern, wird festgesetzt, dass bei Teilung von Grundstücken bestimmte Flächengrößen nicht unterschritten werden dürfen. Weil die Grundstücksgrößen in den verschiedenen Teilgebieten unterschiedlich sind, müssen die Mindestgrundstücksgrößen bei Grundstücksteilungen jedem Teilgebiet entsprechend festgesetzt werden.

In den zeichnerisch festgesetzten Teilgebieten 1 bis 1.4 ist je Baugrundstück 1 Gebäude zulässig. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude wird auf 2 Wohneinheiten festgesetzt, um dem raumordnerischen Ziel 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen 2010 (Dichtevorgaben, vgl. Kap. 4) näher zu kommen und den Verbrauch an Grund und Boden zu reduzieren.

Hinweis: Die einzelnen im Plan vorgesehenen Zufahrten im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes in Abhängigkeit der späteren konkreten Grundstückszuschnitte auf Basis von Befreiungen in ihrer Lage verschoben werden können, wenn die Grundzüge und die Konzeption des Bebauungsplanes in der Gesamtheit erhalten bleibt und die exakte Beibehaltung der Zufahrten zu unverhältnismäßigen Erschwernissen im Rahmen der Grundstückerschließung führen können. Damit kann im Vollzug ausreichend Flexibilität gewährleistet werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für bestehende und geplante schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich und seiner Umgebung müssen die einschlägigen Regeln und Normen eingehalten werden. Dies trifft vor allem für den Lärm als schädliche Umwelteinwirkung zu. Deshalb wurde im Mai/ Juni 2016 ein Lärmgutachten erstellt und im August 2017 aktualisiert. Dessen Ergebnisse sind als Festsetzungen in die Planung eingeflossen.

Zum einen gelten die Vorschriften (vgl. Festsetzungen 1.13) dem Schutz der neu hinzukommenden Nutzungen vor dem Verkehrslärm auf der Sodener Straße/ B 8 und der Haupteerschließungsstraße „Am Hardtberg“. Zum anderen soll die geplante Bebauung im Geltungsbereich und

die vorhandene Bebauung an der Straße „Am Roth“ vor Lärmbelastungen seitens der Gewerbegebiete geschützt werden.

Im Falle des Straßenlärms werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (Schalldämmung von Außenbauteilen), im Falle des Gewerbelärms haben die Gewerbetreibenden dafür Sorge zu tragen, dass die Richtwerte der entsprechenden Normen eingehalten werden, indem Emissionskontingente vorgegeben werden.

Grünordnung/ Maßnahmen des Naturschutzes

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zu Maßnahmen des Naturschutzes (vgl. 1.10, 1.11, 1.14 und 1.15 der textlichen Textfestsetzungen) dienen dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Gehölze/ Grünstrukturen und -durch Pflanzgebote- der zukünftigen Durchgrünung des Plangebiets. Damit soll erreicht werden, dass nach dem Aufwachsen der neu zu pflanzenden Bäume das vorhandene Grünvolumen der bebauten Wohngebiete im Bereich des Hardtbergwegs nahtlos weitergeführt wird.

Dem Artenschutz wird durch gesonderte Festsetzungen Rechnung getragen, die aus dem Artenschutzbeitrag (Anlage 2) abgeleitet sind. In diesem Kontext sei vermerkt, dass die in den Jahren 2014 und 2016 für den Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ durchgeführten faunistische Untersuchungen in 2019 einer Aktualisierung unterzogen wurden, deren Ergebnisse im Bericht vom 16.08.2019 als Anlage zum Artenschutzbeitrag (Anlage 2) beigelegt wurden. Diese in 2019 durchgeführten Erhebungen zur Aktualität und Gültigkeit der artenschutzrechtlichen Bewertung ergaben, dass sich sowohl hinsichtlich der Biotopstruktur als auch hinsichtlich der Artenausstattung speziell bei Vögeln und Fledermäusen keine signifikanten Abweichungen gegenüber den bislang durchgeführten Erhebungen nachweisen lassen und somit zu keinen Änderungen der Aussagen des Fachbeitrags Artenschutz aus dem Jahr 2016 ergeben.

Desweiteren wird klargestellt, dass dieser Artenschutzbeitrag mit seiner detaillierten Maßnahmenbeschreibung unverzichtbarer Bestandteil der Festsetzungen ist. Damit wird dem rechtzeitig vor Beginn der Gehölzrodungen einzusetzenden Bauleiter für ökologische Belange eine Handlungsanweisung an die Hand gegeben. Die Anzahl der Ersatzkästen ist vor Rodung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf die weiteren Ausführungen im Kap. 5 der Begründung, Teil Grünordnung, wird verwiesen. Des Weiteren sind im Kap. 8 (Umweltbericht) Einzelheiten nachzulesen, die mit Festsetzungen im Zusammenhang stehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation erfolgt durch Maßnahmen im Staatswald im Stadtgebiet Königstein. Hierbei werden „Kernflächen“ (Stilllegungsflächen) als Eingriffskompensation definiert. Die Flächen/ Maßnahmen werden durch Zeichnung und Text festgesetzt (vgl. Teil 1.11). Weil die ausgewählten Waldflächen und die daraus gem. Hess. Kompensationsverordnung generierten Wertpunkte einen nicht unwesentlichen Überschuss aufweisen, wird dieser dem Ökokonto der Stadt Königstein zugewiesen.

Mit der Zuordnungsfestsetzung wird die Verteilung der Kosten für die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen geregelt und es wird klargestellt, dass die festgesetzten zeichnerischen und textlichen Pflanzgebote des BPlans Teil der Kompensationsmaßnahmen sind.

Unter Teil 3 der Textfestsetzungen werden Hinweise gegeben, worauf bei der Ausführung des BPlans weiterhin zu achten ist. Hier sind andere Regelwerke aufgeführt und es wird dargestellt, wie mit nicht festsetzbaren Aktivitäten während der Ausführung umzugehen ist (z.B. baubedingte).

Weitere Hinweise aus dem Verfahren / Sonstiges

Bodenordnung

Die Plangrundstücke befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Zur Umsetzung der Bauleitplanung wurde ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet.

Lichtimmissionen

Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80 Grad schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg beleuchtet wird.

Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht

zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass dies der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt wird.

Artenschutz

Um eine Beeinträchtigung der ggf. im Plangebiet vorkommenden Haselmaus ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung, außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs, in den Monaten September und Oktober durchzuführen. Hierzu muss unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus erfolgen. Die ggf. aufgefundenen Nester sind mitsamt der Tiere in einen Ausweichlebensraum (Waldrand) umzusetzen. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke sind erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März / April - je nach Witterung) zu roden.

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden, wildlebenden und besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke etc.) ist durch eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Bei der Neugestaltung der Flächen. und Zuwegungen ist der gegebene Bestand der Gashochdruckleitung zu beachten. Für geplante Baumanpflanzungen von hochstämmigen Bäumen bzw. Bäumen allgemein, ist die Einhaltung der GW 125 zwingend notwendig. Es wird um die direkte Einbeziehung der NRM in die weitergehenden Planungen gebeten, da für den Bestand und Betrieb der bestehenden Gas-Hochdruckleitung Regularien zu beachten sind.

Bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen ist eine dingliche Sicherung der Leitungen der Mainova AG erforderlich. In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, ist der Kontakt zu den NRM aufzunehmen. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abrufbar.

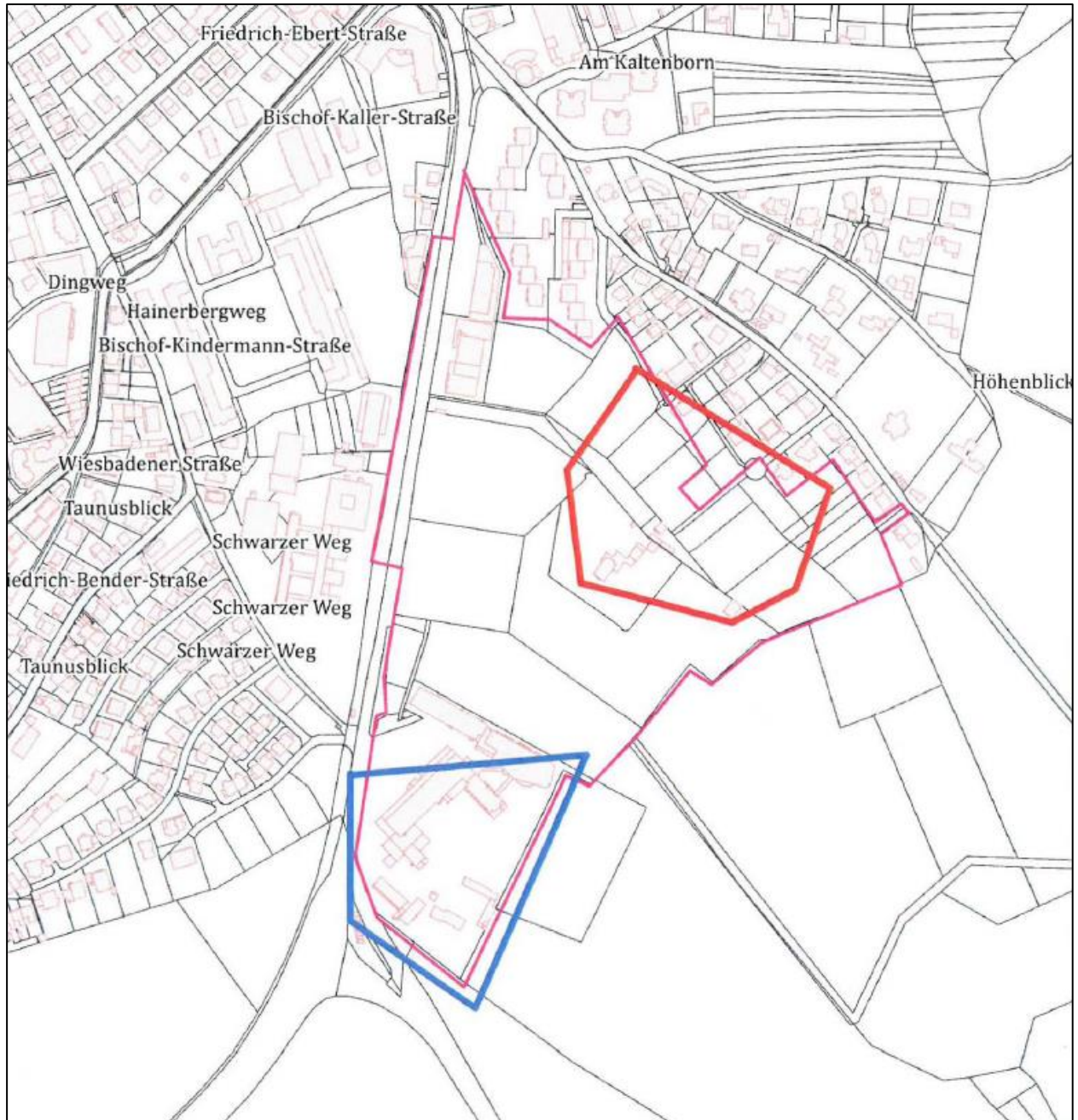
Entsorgung von Bauabfällen

Die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial sind einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet: rote Umrandung = Flakstellungsbereich, blaue Umrandung = Bombenabwurfgebiet, violette Umrandung = Bebauungsgrenze. Ebenso befinden sich die Flächen des Zusatzgeltungsbereich 1 in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmiträummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.



8 UMWELTBERICHT

8.1 EINLEITUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat in ihrer Sitzung am 13.03.2008 auf Basis des § 2(1) BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet zwischen „Sodener Straße“, „Hardtbergweg“ (Ochsenweg) und dem vorhandenen Waldgebiet im Osten beschlossen. Vom 15.12.2014 - 31.01.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3+4 Abs. 1 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung des Plans (Beteiligung der Bürger, Behörden, sonstigen TÖB's und Nachbargemeinden) gemäß §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB hat vom 20.01.2016 bis 26.02.2016 stattgefunden. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen führten zu wesentlichen Änderungen bei dem Bauleitplan, so dass er vom 11.07.2016 bis 29.07.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals ins Verfahren gegeben wurde.

Auch nach dieser erneuten Offenlage ließen es die abgegebenen Stellungnahmen - aber auch zwischenzeitlich eingetretene veränderte Rahmenbedingungen - geraten erscheinen, die Planung nochmals gemäß § 4a Abs. 3 BauGB offenzulegen. Dies erfolgte im Zeitraum vom 30.09.2019 bis zum 01.11.2019.

Die Abwägungsergebnisse aus den Beteiligungen sind in den vorliegenden Plan einschl. Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht als dem Ergebnis der Umweltprüfung werden die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Um Doppelungen im Begründungstext gering zu halten, sind in diesem Kapitel auch die ausführlichen landschaftsplanerischen Beschreibungen und Bewertungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung enthalten (vgl. Hinweis eingangs Kap. 6). Die Flächenbilanz ist als Anlage 3 abgelegt.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes - Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden. Inhalt und Ziel der Planung

Auf den Flächen zwischen dem Privatweg zur Villa, dem bestehenden Siedlungsrand im Norden und dem Wald im Osten sollen Allgemeine Wohngebiete mit Einzelhäusern in offener Bauweise städtebaulich verträglich bebaut werden.

Die im Zentrum des Geltungsbereichs gelegene Villa und die sie umgebende Parkanlage bleiben im Wesentlichen erhalten. Südöstlich der Villa werden Flächen für den Bau von 4 Einzelhäusern mit der notwendigen Erschließung bereitgestellt. Diese Baumaßnahmen werden unter größtmöglicher Schonung der Parkanlage realisiert.

Um eine städtebaulich verträgliche Benachbarung zu den Allgemeinen Wohngebieten (siehe Planzeichnung, Teilgebiete 1 bzw. 1.4) zu schaffen, werden die Teilgebiete 2+3 als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt und bestimmte Nutzungen auf den GEe-Flächen ausgeschlossen. Eine neu anzulegende Streuobstwiese soll einen Puffer zwischen dem WA Teilbereich 1.4, den bestehenden Wohngebieten an der Straße „Am Roth“ und den Gewerbegebieten schaffen. Zwischen dem GEe-Gebiet und den Parkanlagen um die Villa auf dem Hardtberg wird eine Gemeinbedarfsfläche zum Bau eines Kindergartens festgesetzt.

Der vorhandene Gewerbebetrieb an der B 8 /Sodener Straße (zurzeit KFZ - Handel mit Werkstatt) wird in seinem Bestand festgeschrieben. Erweiterungen des Betriebes sowie Neuansiedlungen werden durch die Festsetzung von zusätzlichen, östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ermöglicht. Zulässig sind auf den Gewerbeflächen nur emissionsarme Betriebe, um Konflikte mit der Wohn-Nachbarschaft zu vermeiden.

Der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs sollen im Norden, zwischen Klinik und Parkanlage, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan in einem Sondergebiet eine zusätzliche überbaubare Fläche mit der notwendigen Erschließung fest. Alternativ zur Klinikerweiterung kann das Sondergebiet auch zur Errichtung eines Altenwohnheims genutzt werden. Um die zu erwartenden Baukörper in die Landschaft einzupassen, werden Vorgaben beim Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Bedarf an Grund und Boden (Angaben gerundet):

Geltungsbereich:	13,00 ha
Bereits bebaut (GEe, WA, Klinik):	3,55 ha

Geplante Bebauung (GEe, WA, SO, Gem.Bedarf):	3,61 ha
Geplante Grünflächen auf Baugrundstücken:	1,55 ha
Erschließung Bestand (wird durch geplante Erschließ. überbaut):	0,76 ha
Geplante Erschließung (ohne Bestands-Erschließung):	0,61 ha
Zu erhaltender/ entwickelnder Grünbestand (incl. Gehölzflächen, Grünland, ...):	2,92 ha

8.1.2 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Formell (d.h. per Einzelverordnung) ausgewiesene Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und seinen Randzonen nicht vorhanden.

- Als **gesetzlich geschützter Biotop** steht auf einer kleinen Teilfläche (rund 1.600 m²) im Geltungsbereich eine lückige Streuobstwiese mit einigen abgängigen Bäumen. Streuobstwiesen im Außenbereich sind gemäß § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß §30 Abs. 3+4 BNatSchG wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 10.08.2017 und 06.02.2020 erteilt.
- Das **FFH-Gebiet 5816-306** „Wiesen im Süßen Gründchen bei Neunhain“ beginnt in mehr als 1.000 m Entfernung südsüdöstlich des Plangebiets. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen Waldflächen (Bannwald). Das Schutzgebiet dient dem Schutz der Tagfalterarten „Heller und Dunkler Wiesenameisenbläuling“. Die Wirtspflanze für diese Falter, der „Große Wiesenknopf“, ist auf wechselfeuchte Wiesen angewiesen. Bei erheblichen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes in Richtung „trocken“ könnte diese Pflanze verschwinden und in der Folge die Falterarten in ihrer Existenz bedroht sein. Fernwirkungen auf den Wasserhaushalt des FFH-Gebiets können bei Entfernungen von über 1.000 m aber ausgeschlossen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der in Frage kommende Teil des Plangebiets (d.h. die nach Osten bis Süden geneigten Flächen des Hardtberg-Rückens) nur sehr locker mit Einfamilienhäusern bebaut sein wird und die natürliche Niederschlagsversickerung weitgehend erhalten bleibt. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung für das Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

- Der Laubmischwald im direkten östlichen Anschluss an das Plangebiet ist als Schutzwald, östlich des folgenden Waldweges dann als **Bannwald** gem. Hessischem Forstgesetz ausgewiesen. An seinem Zustand wird sich durch die geplante Bebauung nichts ändern.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von **bestehenden und geplanten Trinkwasserschutzgebieten** überlagert:
der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-025 für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain“ der Stadt Königstein im Taunus.
der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-038 für die Schürfun-
gen „Kaltenborn I“ und „Kaltenborn II“ der Stadt Bad Soden.
der Schutzzone HIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes 436-033 für die „Brunnen II und III“ der Stadt Schwalbach am Taunus.

Die Zusatzgeltungsbereiche liegen

- in der Schutzzone 11 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-024 für die Wassergewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I -V im Liederbachtal, Tiefbrunnen 1+11 Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Stadt Königstein. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 11. April 1980 (StAnz. 18/80, S. 0811 ff) ist zu beachten.
- in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-028 für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und 111 am Schafhof der Stadt Kronberg. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 12. Juni 1986 (StAnz. 27/86, S. 1381 ff) ist zu beachten.
- Flächen mit Auflagen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die allgemeinen Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft aus der Naturschutzgesetzgebung des Bundes und des Landes Hessen, wonach Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und auf Grund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Damit sollen **1.** die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, **2.** die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, **3.** die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie **4.** die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden diese Ziele so weit als möglich berücksichtigt, indem

- die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird,
- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (grünordnerische Festsetzungen) vorgeschrieben und
- weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt werden. Das Gros der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Staatswaldflächen im Stadtgebiet Königstein organisiert, wo Altholzinseln im Sinne des Naturschutzes dauerhaft stillgelegt werden.

8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere

Beschreibung der wesentlichen Biotoptypen

Die Erfassung der Biotop erfolgte im Juni/Juli 2008 mit Ergänzungen im Mai/Juni 2014. Einzelarten wurden nicht gezielt erfasst, sondern nur, soweit es zur Beschreibung der Biotop erforderlich war. Die Ergebnisse sind im landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan dargestellt. Grundlage sind die - teilweise ergänzten - Biotop- und Nutzungstypen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (KV Hessen, 2005). Im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung wurden 1996 von König im Plangebiet mehrere Biotop erfasst . Diese sind heute teilweise erheblich verändert. Die folgende Beschreibung der Biotoptypen beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die unmittelbar angrenzenden Biotoptypen – bebaute Wohngrundstücke, Verkehrsflächen, Wald - erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen.

Fauna: Die Feldarbeiten und Erfassungen zum vorliegenden Projekt wurden 2014 durchgeführt. Die Auswahl der Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus) und die Festlegung der Untersuchungstiefe erfolgten anhand der Gegebenheiten vor Ort. Die Stellungnahme der

Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Januar 2015 bestätigte nachträglich die getroffene Auswahl der Artengruppen.

Die Bestandserfassungen zur Fauna sind als gesonderter Bericht dieser Begründung beigelegt. Die aus der Erfassung resultierende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde als Artenschutzbeitrag dokumentiert (Anlage 2).

2016 erfolgten Nacherhebungen zu nicht artenschutzrelevanten, aber trotzdem bedeutenden Arten/Artengruppen des Plangebietes (v.a. Insekten der Wiesen im Plangebiet).

Darüber hinaus wurden die faunistischen Untersuchungen in 2019 einer weiteren Aktualisierung unterzogen, deren Ergebnisse im Bericht vom 16.08.2019 als Anlage zum Artenschutzbeitrag (Anlage 2) beigelegt sind. Die Erhebungen zur Aktualität und Gültigkeit der artenschutzrechtlichen Bewertung in 2019 ergaben, dass sich sowohl hinsichtlich der Biotopstruktur als auch hinsichtlich der Artenausstattung speziell bei Vögeln und Fledermäusen keine signifikanten Abweichungen gegenüber den bislang durchgeführten Erhebungen nachweisen lassen. Die festgestellten Unterschiede des Artenspektrums sind überwiegend methodisch bedingt und führen zu keinen Änderungen der Aussagen des Fachbeitrags Artenschutz aus dem Jahr 2016.

- Wirtschaftsgrünland KV: 06.910

Das Wirtschaftsgrünland im Osten des Plangebiets ist mit 10-15 Arten als artenarm einzustufen. Es wird den Glatthaferwiesen zugeordnet. Seine Ausstattung mit charakteristischen Arten ist allerdings gering, vielmehr dominieren Arten, die auf allen Grünlandflächen anzutreffen und die in der Masse den Gräsern zuzuordnen sind: Glatthafer, Weidelgras, Wolliges Honiggras, Knaulgras, daneben mit geringen Deckungsgraden Weißes Labkraut, Bärenklau, Gewöhnliche Schafgarbe u.a.

- Intensiv genutzte Frischwiesen KV: 06.320

Die intensiv genutzten Frischwiesen nördlich und südlich der Zufahrt zur Villa sind mit 15-20 (-25) Arten gegenüber dem Wirtschaftsgrünland als deutlich artenreicher einzustufen. Sie werden den Glatthaferwiesen zugeordnet; Zu ihren charakteristischen Arten gehören neben den oben genannten Arten auch Wiesen-Glockenblume, Gewöhnlicher Hornklee, Wiesen-Bocksbart, Spitzwegerich u.a. Ihr relativer Arten-/ Blütenreichtum zeigt sich auch in höheren Anzahlen an Insekten.

- Streuobstwiese KV: 03.135

Auf einer kleinen Teilfläche (rund 1.600 m²) der intensiv genutzten Frischwiesen nördlich der Zufahrt zur Villa steht eine lückige Streuobstwiese mit einigen abgängigen Bäumen. Die Bäume haben Stammdurchmesser von 25 - 35 cm, was im Vergleich zu Obstbäumen auf „richtigen“ Streuobstwiesen eher klein ist. Streuobstwiesen im Außenbereich sind gemäß § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Vor ihrer Beseitigung wird ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3+4 BNatSchG erforderlich. Die Genehmigung wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 10.08.2017 und 06.02.2020 erteilt.

- Koppelweiden KV: 06.200

Die relativ trockenen Weiden südlich zwischen der Parkanlage auf dem Hardtberg und der Klinik sind mit Pferden besetzt und werden intensiv genutzt. Der Aufwuchs wird durch die Pferdebeweidung kurz gehalten. So dominieren weideresistente Arten wie Rotschwingel, Rotes Straußgras, Einjähriges Rispengras, Klee, Breitwegerich, Tüpfeljohanniskraut u.a.

- Waldstreifen KV: 01.195

Östlich entlang der Sodener Straße / B 8 erstreckt sich am Ortseingang zwischen dem KVB-Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb ein rund 6.600 m² großer landschaftsprägender Waldstreifen. Er wird aus zwei zwischenzeitlich zusammengewachsenen Gehölzstreifen gebildet, die sich im Laufe von Jahrzehnten auf einer nicht genutzten Geländekante und entlang einer Grundstückseinfriedung durch Sukzession entwickelt haben. Der Wald setzt sich zusammen aus verschiedenen Ahornarten, Birken, Weiden, Eichen, Nadelgehölzen, Holunder, Schlehe, Hasel, Brombeere u.a. Im krautigen Unterwuchs an den Rändern und auf lichtoffenen Stellen des Gehölzes herrschen rudernale und nährstoffliebende Arten wie Brennnessel, Kratzdistel, Quecke, Knoblauchsrauke, Fuchsschwanz, Schwingel u. a. vor. Weil mehrere der Großbäume in dem Waldstreifen Höhlen, Risse und Spalten aufweisen, sind sie aus faunistischer Sicht (v.a. Vögel) als wertvoll einzustufen. Aufgrund der Rußrindenkrankheit wurden in 2019 zahlreiche Bäume des Bestandes in diesem Bereich fachgerecht entfernt.

- Park mit Großbaumbestand KV: 11.231

Die Parkanlage im Umfeld der Villa ist überwiegend intensiv gepflegt (Rasen). Den ökologischen Wert der Parkanlagen machen im Wesentlichen die vielfach alten Parkbäume (Laub- und Nadelbäume) aus, weil sie „interessante“ Lebensräume für die Tierwelt darstellen können – gerade auch wegen der unmittelbaren Verbindung mit dem Wald im Osten des Parks. Weil der Baumbestand der Parkanlage aber gut gepflegt ist (ein Ergebnis der faunistischen Bestandsaufnahme

im Rahmen des Artenschutzbeitrags: kaum Höhlenbäume, kaum Risse und Spalten), müssen beim ökologischen Wert Abstriche gemacht werden.

- Extensivrasen mit Obstbaumreihe KV: 11.225 + 04.210

Die Zufahrt zur Villa von der B 8 aus ist beiderseits von regelmäßig gemähten Rasenflächen begleitet. Die Rasenfläche südlich der Straße ist mit einer lückigen Reihe markanter, älterer, teilweise abgängiger Obstbäume (Apfel) überstellt. Verschiedentlich weisen die Obstbäume auch Höhlen und Spalten auf, was sie aus faunistischer Sicht (v.a. Vögel) wertvoll macht.

Bewertung des Schutzguts

Die erfassten Biotoptypen sind - jeder für sich genommen - noch weit verbreitet. Dies gilt auch für die kleine Streuobstwiese oder die Obstbaumreihe bei regionaler Betrachtung. In der Gesamtschau des Plangebiets ergibt aber die vorliegende „Biotopmischung“ einen durchaus strukturreichen, ökologisch wertvolleren Komplex, der auch für die Fauna von Bedeutung ist. Ganz große Besonderheiten bei der Fauna sind aber nicht zu erwarten (vgl. Artenschutzbeitrag, Anlage 2). Als einzelne Lebensräume bieten sich der Fauna Hochwaldstrukturen, relativ artenreiche Wiesen, alte Einzelbäume, Brachflächen und Gehölzreihen an.

Artenschutz (Details in Anlage 2)

Das Plangebiet ist für die Fauna wegen des Vorkommens von möglichen Quartieren und regelmäßig genutzten Jagdräumen von Fledermäusen und dem Vorkommen einiger rückläufiger und gefährdeter Vogelarten als lokal bedeutsam (Fledermäuse) bzw. hoch bedeutsam (Vögel) einzustufen.

Insgesamt würde sich eine vollständige Bebauung der westlichen Fläche (z.T. höhlenreicher Waldstreifen entlang der B 8), der höhlenreichen Obstbaumreihe entlang des Privatwegs zur Villa und dem relativ artenreichen Grünland sehr negativ auf die untersuchten Tierpopulationen auswirken. Hier müssen entsprechende Hürden im Artenschutz überwunden werden. Eine Teilbebauung nur auf den Freiflächen im Norden bzw. Nordosten und Südosten könnte unter Beachtung des Artenschutzes (mit vorgreifenden Schutzmaßnahmen) eher möglich sein, da in diesem Bereich z.B. keine Höhlenbäume betroffen sind.

Es wird dringend empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Gehölzrodungen die im Artenschutzbeitrag gemachten Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung durch eine fachkundige „ökologische Baubegleitung“ durchführen zu lassen.

Schutzgut Boden⁸

Der geologische Untergrund hat im Plangebiet nährstoffarme Silikatverwitterungsböden mit geringer (auf dem Rücken des Hardtbergs) bis höchstens mittlerer (in Hanglagen) Entwicklungstiefe entstehen lassen. Die dazu gehörenden Bodentypen sind Braunerden (z.T. podsolig oder pseudovergleyt) mit geringer bis mittlerer Basensättigung.

Bodenschutz/ Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altflächen bekannt⁹.

Bewertung des Schutzguts

Ein bodenspezifisches Potenzial für die Entstehung von naturschutzfachlich wertvolleren Flächen ist nicht vorhanden. Auch aus landwirtschaftlicher Sicht sind die Böden im Plangebiet ohne größere Bedeutung.

Weil aber Boden ein unverzichtbares, nicht vermehrbares, nur begrenzt vorhandenes Naturgut ist, muss er als Schutzgut grundsätzlich hoch bewertet werden. Die Inanspruchnahme von Böden z.B. für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch Bodenveränderungen durch Änderungen bei der Nutzung (z.B. Acker statt Grünland) stellen große Belastungen für den Boden und seine Funktionen im Ökosystem dar. Im § 1a Abs. 2 BauGB wird deshalb ausdrücklich der sparsame Umgang mit Grund und Boden eingefordert (vgl. auch Kap. 8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen).

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) vorhanden.

Grundwasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III – weitere Schutzzone – der Stadtwerke Bad Soden sowie in der Zone IIIB eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets der Stadt Schwalbach.

Aus dem Umweltatlas Hessen können Aussagen zur Ergiebigkeit und zur Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entnommen werden: Aufgrund des Untergrunds liegt die Ergiebigkeit mit 5-15 l/sec nur im mittleren Bereich. Mittel - gering ist wegen des nur wenig durchlässigen Untergrunds auch die Gefahr der Grundwasserverschmutzung.

⁸ HESS. LANDESAMT F. BODENFORSCHUNG (1997): Themenkarten der Bodenflächendaten in Hessen.

⁹ Stellungnahme RP Darmstadt zum Vorentwurf des BPlans K69 (Jan. 2015)

Bewertung des Schutzguts

Ein wasserspezifisches Potenzial für die Entstehung von naturschutzfachlich wertvolleren Feuchtbiotopen ist nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Schutzguts

Die nach Westen geneigten Flächen des Hardtbergrückens (westlich einer gedachten Verlängerung des Martin-Niemöller-Wegs) haben ein gewisses klimatisches Potenzial als Frisch- bzw. Kaltluftproduktionsflächen mit Luftaustauschfunktionen für Königstein. Als bedeutend kann dieses Potenzial aber nicht eingestuft werden, weil die Fläche viel zu klein ist (für die Bildung wirksamer Kaltluftströme werden weit über 100 ha Acker-/ Grünlandflächen benötigt). Die von der gedachten Linie nach Südosten geneigten Flächen sind als Frisch- bzw. Kaltluftproduktionsflächen unbedeutend. Hier überdeckt die angrenzende große Waldfläche die minimalen Klimawirkungen des Plangebiets komplett.

Wegen des Prädikats „Heilklimatischer Kurort“ ist es für die Stadt Königstein besonders wichtig, bei Siedlungsentwicklungen immer auf möglichst hohe „klimaaktive“ Grünanteile in den neuen Baugebieten zu achten. Deshalb wäre eine dichte Bebauung auf dem Hardtberg klimatisch gesehen kontraproduktiv. Dies gilt auch für eine zu intensive Nachverdichtung im heute noch sehr grünen Innenstadtbereich.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)

Beschreibung und Bewertung des Schutzguts

Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m; er erstreckt sich in West-Ost-Richtung und findet im Osten mit einer Höhe von knapp 410 m NN seinen höchsten Punkt, den Hardtberg. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger.

Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer. Im Westen verläuft im Plangebiet in einem Abstand von 20 - 40 m zur B 8 eine mit Gehölzen zugewachsene Geländekante.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit vielfach alten, gepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Nordöstlich dieser Villa - am Ende des Martin-Niemöller-Wegs - stand bis vor einigen Jahren ein weiteres großzügiges Villen- Anwesen. Die Gebäude wurden abgerissen, die Flächen sind zwischenzeitlich mit Einzelhäusern neu bebaut.

Die Parkanlage ist im Süden, Westen und Norden von einem Grünlandstreifen eingerahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen, z.T. abgängigen Obstbäumen überstellt (Streuobstwiese, gesetzlich geschützter Biotop). Im Osten grenzt der Park direkt an den als Bannwald ausgewiesenen Staatsforst Königstein an. Östlich entlang der Sodener Straße (B 8) erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb ein landschaftsprägender Waldstreifen. Er endet etwa 50 m südlich des Privatwegs zur Villa.

Die gewerblich genutzte Fläche an der B 8 ist im Osten durch einen nicht in die Landschaft passenden Fichtenstreifen begrenzt.

Für die landschaftsbezogene Erholung und zum Verweilen ist das Gebiet auch wegen der „Fernblicke“ gut geeignet, allerdings nur wenig genutzt, weil die hierfür notwendige fußläufige Erschließung fehlt (Privatgelände).

Schutzgüter – Wechselwirkungen

Beschreibung und Bewertung des Schutzguts

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern von Natur aus Wechselwirkungen. Diese laufen heute in den meisten Fällen aber nicht mehr natürlich ab, sondern sie sind durch menschlicher Aktivitäten mehr oder weniger stark beeinträchtigt – sowohl pro als auch contra Natur.

Welche Wechselwirkungen wann, wie und warum ablaufen, ist bei weitem noch nicht bekannt, deshalb muss es genügen, sich projektorientiert auf maßgebliche Wirkungen zu beschränken. Vollends problematisch wird das Begründen/ Bewerten von Wechselwirkungen, wenn die Qualität eines Schutzgutes aufgrund menschlicher Aktivitäten „entstanden“ ist, wenn also auch noch der Wirkfaktor Mensch berücksichtigt werden muss.

Es soll deshalb genügen, auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/ Wasser und Pflanzen/ Tiere hinzuweisen, weil Boden- und Wasserhaushalt als abiotische Faktoren die Lebensbedingungen der Pflanzen und in der Folge diejenigen der Tiere entscheidend beeinflussen. Die vorliegende Planung bereitet erhebliche und vielfach irreversible Eingriffe in den Wirkkomplex Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere vor (real werden die Eingriffe erst mit Baubeginn).

Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst das Leben und seine Wechselbeziehungen in der gesamten Bandbreite. Biodiversität beinhaltet demnach:

Vielfalt zwischen den Arten (Artenvielfalt),

Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt),

Vielfalt der Lebensräume (Ökosystemvielfalt).

Im Plangebiet wird die biologische Vielfalt als zumindest „mittel“ eingestuft, weil es mehrere auch qualitativ verschiedene Strukturen gibt und die Nutzungsintensitäten auf den Flächen deutlich differieren. Die ungestörte Verbindung von einigen dieser Strukturen mit dem Waldgebiet östlich des Geltungsbereichs trägt zur Stabilisierung der biologischen Vielfalt bei.

Schutzgut Mensch

Zusätzliche, insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung sind nach der Umsetzung des BPlans nicht zu erwarten. Schützenswertes Wohnumfeld (im Sinne eines ausgewiesenen Erholungsgebiets) wird durch die Planung nicht tangiert, weil die zu bebauenden Flächen heute eingezäunt sind (Privatflächen) und deshalb ganz formal nicht zum erlebbaren -sprich begehbaren- Wohnumfeld gehören. Wenn der Eigentümer dieser Flächen heute die vorhandenen „informellen“ Wege schließen würde, könnten die Nutzer - einige Bewohner der Straßen „Am Roth“, „Hardtbergweg“ und „Martin-Niemöller-Weg“ nichts dagegen einwenden.

Einen förmlichen Anspruch auf die Unversehrtheit des derzeitigen Landschaftsbildes und einen unverbauten Blick in die Landschaft gibt es für den Hardtberg nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale, Bodendenkmale, archäologische Fundstellen oder Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt bestehen im Wesentlichen in der Überbauung, Versiegelung und Nutzungsänderung von Grundflächen mit Gebäuden, Zufahrten, Straßen/ Wegen, Parkplätzen u.ä.. Damit verbunden sind Lebensraumverluste für die im Gebiet wild lebenden **Tiere und Pflanzen** sowie für die Tiere, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Unterbrechungen von Tierwanderwegen im größeren Raum sind nicht zu erwarten, weil solche Ost -West - gerichteten Wege über das Plangebiet hinweg nicht bekannt und auch nicht zu erwarten sind. Die Lebensraumverluste werden als erheblich eingestuft, auch wenn die betroffenen Arten zumeist noch weit verbreitet sind und über eine weite ökologische Amplitude verfügen (keine akute Gefährdungslage).

Im Artenschutzbeitrag (Anlage 2) ist im Speziellen dargelegt, welche gem. § 44 BNatSchG geschützten Tierarten besonders betroffen sind und was zu unternehmen ist, um den Erhaltungszustand ihrer Population zu sichern.

Bezüglich des Schutzguts **Boden** führen die erheblichen Eingriffe zum totalen Verlust der biologischen Funktionen überall dort, wo Flächen versiegelt werden. Vorübergehende Beeinträchtigungen von Böden sind zudem im Rahmen der Bautätigkeiten anzunehmen. Lang andauernde Veränderungen bei den natürlichen Bodenfunktionen gibt es dort, wo das Gelände ohne Bodenversiegelung umgestaltet wird (z.B. Böschungen, Aufschüttungen).

Bodenfunktionsbewertung¹⁰

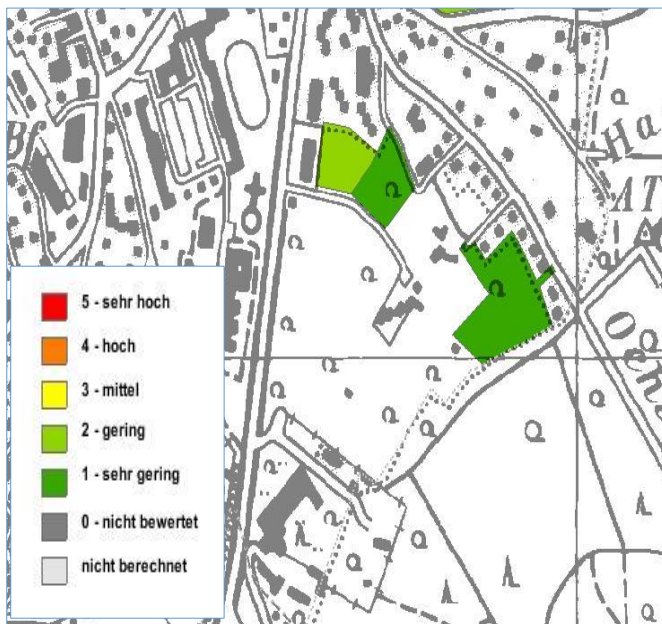
Bodenversiegelungen infolge der steigenden Flächenansprüche für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie Bodenveränderungen z.B. durch Nutzungsänderungen stellen eine der größten Belastungen für den Boden und seine Funktion in der Natur dar. Um einen nachhaltigen Bodenschutz im Spannungsfeld zwischen der Bewahrung der natürlichen Funktionen und der Inanspruchnahme durch die Nutzung durchsetzen zu können, bedarf es einer umfassenden Bodenfunktionsbewertung. Hierfür steht auf Grundlage der Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L) eine bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung zur Verfügung, in die folgende einzelne Bodenfunktionsbewertungen eingehen:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen: Ertragspotenzial des Bodens
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Wasserspeicherfähigkeit des Bodens (Feldkapazität)
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: Nitratrückhaltevermögen des Bodens

Die restlichen Flächen sind nicht bewertet.

Von den ermittelten Bodenfunktionen ist keine in einer hohen, unbedingt schützenswerten Ausprägung vorhanden. Insofern kann die Inanspruchnahme des Bodens im Plangebiet akzeptiert werden - zumal es keine Standortalternativen für die geplante Bebauung gibt (vgl. Kap. 8.5).

¹⁰ Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>



Für das Plangebiet liegen folgende geringen bis sehr geringen Bodenfunktionsbewertungen vor:

Kopie aus: [http:// bodenviewer.hessen.de/viewer.htm](http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm)

GESAMTBEWERTUNG_STUFE	BIOTOP_STUFE	ERTRAG_STUFE	FELDKAPAZ_STUFE	NITRAT_STUFE
1 sehr gering	3 mittel	2 gering	2 gering	2 gering
GESAMTBEWERTUNG_STUFE	BIOTOP_STUFE	ERTRAG_STUFE	FELDKAPAZ_STUFE	NITRAT_STUFE
2 gering	3 mittel	3 mittel	2 gering	2 gering

Das Schutzgut **Wasser** (hier Grundwasser) wird infolge der Überbauung beeinträchtigt, weil jede Bebauung/ Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate verringert; Niederschlagswasser, das bislang versickern kann, muss „erschließungstechnisch“ behandelt werden, z.B. über Rückhalte-/ Versickerungsflächen und Abführung über die Kanalisation. Da Einschätzungen zum Grundwasser immer sehr großräumig vorgenommen werden, müssen angesichts der täglich zunehmenden Versiegelung auch solche Eingriffe als erheblich eingestuft werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen ergeben sich nicht erhebliche Auswirkungen beim **Klima**. Die etwas wärmere Luft über den versiegelten Flächen wird jedoch nicht zu Belastungen von Siedlungen führen (betroffen wäre Königstein), weil der Versiegelungsgrad im Verhältnis zur weiterhin unversiegelten/ grünen Gesamtfläche sehr gering bleibt. Aufgrund der leicht exponierten Lage wird die über den Baugebieten erwärmte Luft von den anströmenden Winden auch rasch abtransportiert. Aus dem gleichen Grund muss auch nicht mit größeren Luftbelastungen infolge Luftverschmutzung in Königstein gerechnet werden. Die vorhandenen Belastungen im Straßenraum der Sodener Straße / B 8 werden durch den zusätzlichen Verkehr

vom/ zum Plangebiet nur unwesentlich erhöht. Es versteht sich von selbst, dass bestehende Emissions-/ Immissionsrichtwerte/ -grenzwerte einzuhalten sind.

Die Bebauung eines bislang weitgehend unbebauten, mit viel Großgrün versehenen und zudem exponierten Landschaftsteils führt unweigerlich zu nachteiligen **Landschaftsbildveränderungen**. Der Eingriff ist erheblich und kann nicht ausgeglichen werden. Über Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen muss das Landschaftsbild deshalb neu gestaltet werden.

Für das Schutzgut **Mensch** wird es entsprechend der Bestandsbeschreibung und -Bewertung in Kap. 8.2.1 zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen, weil schützenswertes Wohnumfeld (z.B. ausgewiesene Erholungsgebiete) durch die Planung nicht tangiert wird. Die mit der Bebauung einhergehende Veränderung des bisher gewohnten Anblicks des Wohnumfeldes muss akzeptiert werden und kann nicht als Argument gegen eine weitere Bebauung verwendet werden, weil sonst generell keine Neubaugebiete am bisherigen Siedlungsrand mehr möglich wären. Es gibt keinen förmlichen Anspruch auf den unverbaubaren Blick in die Landschaft.

Zusätzliche Verkehrsbelastungen in den vorhandenen Wohngebieten nördlich des Plangebiets sind nicht zu erwarten, weil keine Verbindungen zu vorhandenen Straßen hergestellt werden.

Die Beeinträchtigung der **Erholungsfunktion** ist unerheblich, weil das Gebiet auch heute nicht durch Wege erschlossen ist (eingezäuntes Privatgelände) und deshalb keine diesbezüglichen Funktionen aufweisen kann. Die vorhandenen Fuß- und Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereichs können weiterhin genutzt werden.

Wegen der erheblichen Auswirkung des Bebauungsplanes auf mehrere Schutzgüter - insbesondere die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Biotope und Boden - ergeben sich auch für die **Wechselwirkungen** der Schutzgüter zu- und untereinander Beeinträchtigungen. Im Einzelnen lassen sich diese Beeinträchtigungen nur nach umfangreichen zusätzlichen Erhebungen benennen (vgl. Kap. Schutzgüter – Wechselwirkungen).

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird angenommen, dass mittelfristig der größte Teil des Plangebietes weiterhin in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt - vorausgesetzt, die Landwirtschaft zieht sich nicht aus den Flächen zurück. Informationen hierzu liegen nicht vor. Für die „natürlichen“ Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie die biologische Vielfalt bleiben dann die Rahmenbedingungen unverändert.

Für den Fall der völligen Nutzungsaufgabe können sich die Rahmenbedingungen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Boden auf längere Zeit verbessern, weil sich auf den nicht mehr genutzten Flächen die Natur zuerst einmal „erholen“ kann. Damit erhöhen sich das Lebensraumangebot und letztlich auch die biologische Vielfalt. Mit zunehmender Dauer des Brachliegens der Flächen wird das Gebiet aber zunehmend verbuschen, was dann wieder mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt verbunden ist, weil Arten des Offenlandes aufgrund von zunehmendem Lichtmangel verdrängt werden. Letztlich gewinnt dann der Wald die Oberhand.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zum einen die Eingriffe ins Landschaftsbild ausgeglichen, indem Vorschriften zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete und Erschließungsanlagen erlassen werden. Zum anderen werden vorhandene erhaltenswerte Flächen/ Biotope durch Festsetzungen von Maßnahmen des Naturschutzes gesichert (z.B. extensive Grünlandnutzung zur Erhaltung von offenen Flächen). Die verloren gehende Streuobstwiese wird in unmittelbarer Nachbarschaft auf 2 Teilflächen neu hergestellt. Die waldnächsten Flächen im Osten des Plangebiets werden zum Aufbau einer Gebüschzone genutzt. Dadurch erfährt der angrenzende Schutz- und Bannwald einen zusätzlichen Schutz.

Die verschiedenen Maßnahmen sind auch geeignet, den aktuellen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten außerhalb des § 44 BNatSchG im Plangebiet zu sichern (z.B. die Insekten der Wiesenflächen durch Sicherung der Grünlandnutzung).

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzbeitrag, vgl. Anlage 2) resultieren einige vorlaufende Ersatz-/ Vermeidungsmaßnahmen, um den Erhaltungszustand der geschützten Tierwelt im Plangebiet zu sichern: Durch rechtzeitiges gezieltes Anbringen von Nisthilfen werden der im Plangebiet vorhandenen Vogelwelt Nist-/ Brutmöglichkeiten geboten, wenn ihre bisherigen Bruthabitate beseitigt werden müssen. Die Nistkästen müssen vor Beseitigung der Gehölze angebracht werden. Rechtzeitig vor Beseitigung müssen die Gehölze auch nochmals auf Höhlen überprüft werden (Fledermäuse). Ggfls. werden die Höhlen dann verschlossen. Dann werden die Fledermäuse sich andere Tagquartiere suchen. Diese „Artenschutzaktionen“ werden durch eine Fachkraft überwacht und organisiert (ökologische Baubegleitung).

Durch Festsetzungen zur Überbaubarkeit (Maß der baulichen Nutzung) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Nicht festgesetzt werden können z.B. bauseitige Bodenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen). Deshalb wird bei den Textfestsetzungen unter Punkt 3 (Hinweise) der Vorsorgende Bodenschutz ausdrücklich angesprochen. Weil Boden ein nur begrenzt vorhandenes, schützenswertes Gut ist, sollte die o.g. ökologische Baubegleitung auch für die Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen eingesetzt werden. Auf Basis der einzelnen Baugrundstücke wird empfohlen, mit den jeweiligen Bauanträgen den bauseitigen Umgang mit dem Boden nachzuweisen.

Weil die vorgenannten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen aber noch nicht ausreichen (vgl. Eingriffsbilanzierung in Anlage 3), müssen anderweitig zusätzliche Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden. Dies geschieht im Staatswald im Stadtgebiet Königstein, wo Altholzinseln („Kernflächen“, die still gelegt werden) zum Ausgleich der 773.500 Wertpunkte herangezogen werden. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und Hessenforst ist diese Vorgehensweise abgestimmt.

8.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs

Vorbemerkung: Die Frage nach Standortalternativen für den Bebauungsplan kann sich hier nicht stellen, weil der BPlan sich nur mit dem per Aufstellungsbeschluss festgelegten Gebiet befasst. Standortalternativen wären auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier der Regionale Flächennutzungsplan) zu klären. Indem dieses genehmigte und damit gültige Planwerk das Plangebiet als zukünftige Wohn- und Mischbaufläche ausweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Diskussion zu Standortalternativen zumindest in einem groben Rahmen während des Abwägungsprozesses zur Aufstellung des RegFNP stattgefunden hat. Dennoch sollen im Folgenden weitere Überlegungen zum Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung angestellt werden. Gleichzeitig wird dargestellt, warum die Stadt Königstein trotz des aus § 1a BauGB erwachsenden Konfliktes (schonender Umgang mit Grund und Boden) an der vorgelegten Planung festhält. Auf Kap. 5 der Begründung wird verwiesen.

Die Stadt Königstein befürwortet grundsätzlich das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Stadt hat deshalb eine Studie zur Analyse von Innenentwicklungspotenzialen und Dichtewerten in Auftrag gegeben. Bearbeiter dieser Studie ist das Kompetenzzentrum Innenentwicklung in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Darmstadt sowie in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung.

Die Analyse soll auf folgende Aspekte abzielen:

- „Potenzialflächen“ für mögliche Innenentwicklungsmaßnahmen sollen generiert,
- vorhandene Dichtewerte im gesamten Stadtgebiet sollen untersucht,

- die Ergebnisse sollen im GIS der Stadt Königstein (GeoAS) erfasst werden.

Die Vorgehensweise wurde bei einem gemeinsamen Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Eine vollständige Darstellung des Innenentwicklungspotenzials kann vor dem geplanten Abschluss des vorliegenden BPlan-Verfahrens nicht abschließend erstellt werden. Vorprüfungen der durch den Regionalverband übermittelten Innenentwicklungspotenzialflächen lassen aber vermuten, dass die kleinteilige und zeitaufwendige Schließung von Baulücken im Innenbereich dem wachsenden Wohnungsdruck nicht gerecht wird.

Die Stadt Königstein hat auch ein ureigenes Interesse, die Innenentwicklung mit Bedacht anzugehen: Königstein besitzt das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“. Ein wesentliches Kriterium bei der Verleihung des Prädikats war der innerstädtische Grünbestand. Sollte dieser zugunsten der Devise „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ entscheidend reduziert werden, wäre das Prädikat zumindest in Gefahr, was keinesfalls im Sinne der Stadt wäre. Es wird anhand der o.g. Studie zu prüfen sein, inwieweit in die Grünbestände zugunsten der baulichen Entwicklung eingegriffen werden kann.

Die getroffene städtebauliche Lösung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt alle Belange ausreichend. Insbesondere wird mit der jetzigen Planung vermieden, dass die bestehenden Wohngebiete nördlich des Geltungsbereichs zusätzlich belastet werden. Dies war im Vorentwurf des BPlans noch eine große Sorge der Anwohner.

8.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung; 2008, 2014) und Auswertung der vorhandenen Unterlagen (Regionaler Flächennutzungsplan, Fachkarten zu Geologie, Boden, Wasser, Online- Informationen zur Umwelt, z.B. „www.hessenviewer.de“).

Dem Besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde durch die Erarbeitung eines Artenschutzbeitrags mit vorangegangener faunistischer Bestandserfassung (2014) Rech-

nung getragen. Im Sommer 2016 wurden auch Nacherhebungen zu nicht artenschutzrelevanten, aber trotzdem bedeutenden Arten/ Artengruppen des Plangebietes gemacht. Darüber hinaus wurden die faunistischen Untersuchungen in 2019 einer weiteren Aktualisierung und Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Probleme sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Detailliertere Hinweise zu Boden- und/ oder Grundwasserverhältnissen auf den konkreten Flächen liegen nicht vor. Demzufolge wird empfohlen, vor den konkreten Baumaßnahmen noch entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

8.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Die gesetzliche Regelung zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB durch die Stadt Königstein umfasst die Kontrolle bei der Herstellung der privaten Grünflächen und der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans. Darüber hinaus wird die Stadt Königstein sicherstellen, dass der aus der Umsetzung des BPlans K 69 resultierende Baustellenverkehr nicht über die Straßen „Martin-Niemöller-Weg“/ „Hardtbergweg“ oder „Am Roth“ abgewickelt wird.

Eine rechtzeitig vor Beginn der Gehölzrodungsarbeiten einzusetzende ökologische Baubegleitung soll sicherstellen, dass den Belangen des Vorsorgenden Bodenschutzes und des Artenschutzes Rechnung getragen wird.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die beteiligten Behörden gesetzlich verpflichtet sind, die Stadt Königstein über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten, die ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung zur Kenntnis gelangen (z.B. bei Verfahren gem. Immissionsschutzgesetz).

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat in ihrer Sitzung am 13.03.2008 auf Basis des § 2(1) BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet zwischen „Sodener Straße“, „Hardtbergweg“ (Ochsenweg) und dem vorhandenen Waldgebiet im Osten beschlossen.

Planziel ist die Erweiterung der Wohngebiete innerhalb des Stadtgebiets unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungen, Grünbestände sowie Erschließungsanlagen. Es sollen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Gewerbebetriebe innerhalb des Stadtgebiets geschaffen werden. Für einen dringend benötigten Kindergarten wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Für den Klinikbetrieb im südlichen Teilbereich soll eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Als Alternative hierzu soll auch die Errichtung einer Altenwohnanlage / eines Seniorenheims ermöglicht werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in die Natur erfolgen im Wesentlichen durch Überbauung, Versiegelung und Nutzungsänderung. Damit verbunden sind Lebensraumverluste für die im Gebiet wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie für die Tiere, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Im Artenschutzbeitrag wird dargelegt, welche geschützten Tierarten besonders betroffen sind und was zu unternehmen ist, um den Erhaltungszustand ihrer Population zu sichern.

Bezüglich des Schutzguts Boden führen die erheblichen Eingriffe zum totalen Verlust der biologischen Funktionen überall dort, wo Flächen versiegelt werden. Vorübergehende Beeinträchtigungen von Böden sind zudem im Rahmen der Bautätigkeiten anzunehmen. Lang andauernde Veränderungen bei den natürlichen Bodenfunktionen gibt es dort, wo das Gelände ohne Bodenversiegelung umgestaltet wird.

Das Schutzgut Wasser (hier Grundwasser) wird infolge der Überbauung beeinträchtigt, weil jede Bebauung/ Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate verringert; Niederschlagswasser, das bislang versickern kann, muss versickert oder über die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen ergeben sich nicht erhebliche Auswirkungen beim Klima. Die etwas wärmere Luft über den versiegelten Flächen wird nicht zu Belastungen von Siedlungen führen, weil der Versiegelungsgrad im Verhältnis zur weiterhin unversiegelten/ grünen Gesamtfläche sehr gering bleibt. Die vorhandenen Belastungen im Straßenraum der Sönderer Straße / B 8 werden durch den zusätzlichen Verkehr vom/ zum Plangebiet nur unwesentlich erhöht.

Die Bebauung führt zu nachteiligen Landschaftsbildveränderungen. Über Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen muss das Landschaftsbild deshalb neugestaltet werden.

Für das Schutzgut Mensch wird es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen, weil schützenswertes Wohnumfeld (z.B. ausgewiesene Erholungsgebiete) durch die Planung

nicht wesentlich tangiert wird. Zusätzliche Verkehrsbelastungen in den vorhandenen Wohngebieten nördlich des Plangebiets sind nicht zu erwarten, weil keine Verbindungen zu vorhandenen Straßen hergestellt werden.

Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht gegeben, weil das Gebiet auch heute nicht durch Wege erschlossen ist (eingezäuntes Privatgelände) und deshalb keine diesbezüglichen Funktionen aufweisen kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird angenommen, dass mittelfristig der größte Teil des Plangebietes weiterhin in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt. Für die „natürlichen“ Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie die biologische Vielfalt bleiben dann die Rahmenbedingungen unverändert.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen umfasst u.a. die Kontrolle bei der Herstellung der Grünflächen und der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen, der verkehrlichen, schalltechnischen, artenschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Aspekte.