



Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Vorhaben- und Erschließungsplan Am Lichtetal“**

Satzung

Planstand: 12/2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode
B. Sc. Geographie Yanni-Alexander Bock

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag	4
1.4	Vorhabenbeschreibung	5
1.5	Verfahren	7
1.6	Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan	8
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl	9
2.2.2	Geschossflächenzahl	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	10
2.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	11
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
3	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
4.1	Boden und Wasser	12
4.2	Klima und Luft	13
4.3	Tiere und Pflanzen	13
4.4	Biotopschutzrechtliche Belange	16
4.5	Artenschutzrecht und Umwelthaftung	16
4.6	Landschaft	20
4.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	20
4.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	21
4.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
4.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	21
5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	21
6	Immissionsschutz	21
7	Verkehr	23
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
8.1	Wasserversorgung	24
8.2	Abwasserentsorgung	25
8.3	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	26
8.4	Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer	26

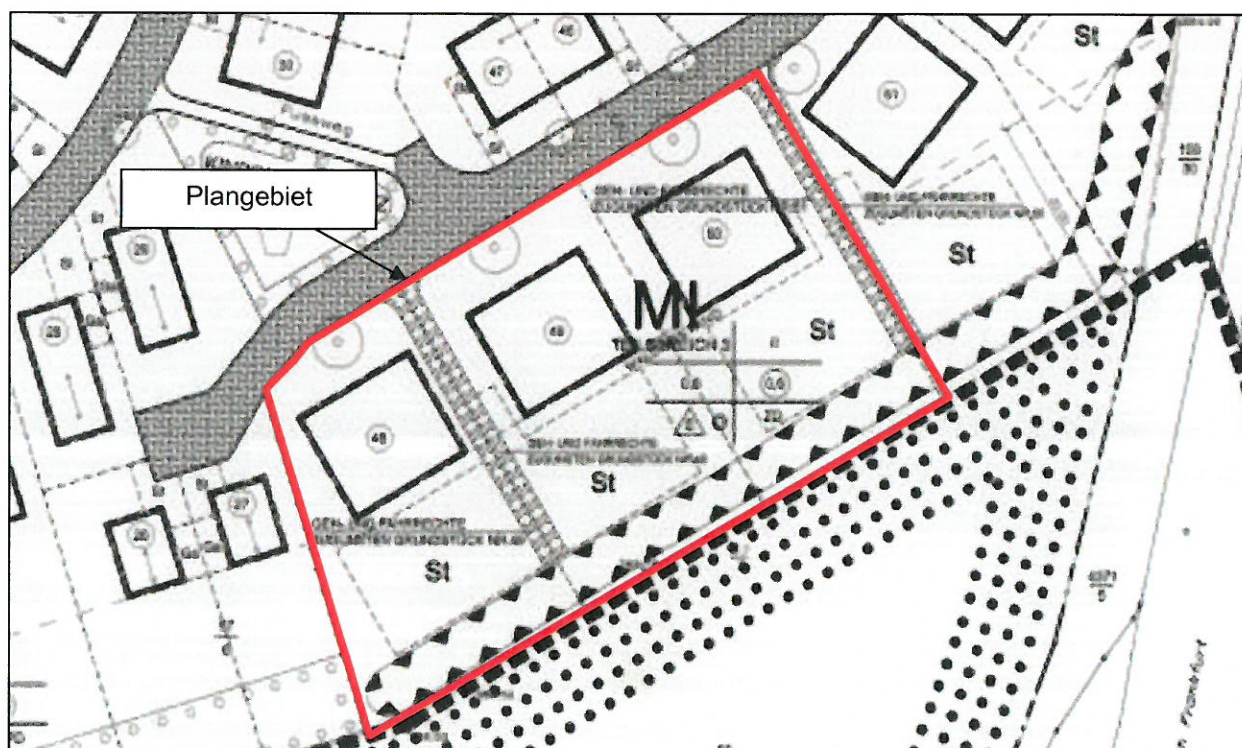
9	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz	26
10	Denkmalschutz	26
11	Weitere Hinweise	26
12	Bodenordnung	27
13	Kosten	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan K 54 "ehemals GdED" westlich der Sodener Straße hat im Jahr 2003 Rechtskraft erlangt und weist allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO aus. Die an der Straße „Am Lichtetal“ gelegenen Flurstücke 161, 162, 163 der Flur 9, Gemarkung Königstein haben eine Größe von insgesamt ca. 3.900 m² und sind bisher als Mischgebiet mit drei einzelnen Baufenstern festgesetzt. Die Stadt Königstein im Taunus möchte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine nachfragegerechte Modifikation der Festsetzungen in diesem Bereich schaffen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Am Lichtetal“ für das nachstehend skizzierte Vorhaben aufstellen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Quelle: Bebauungsplan K 54 „ehemals GdED“ westlich der Sodener Straße, Königstein im Taunus

bearbeitet und genordnet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die ehemaligen Flurstücke 161, 162, 163 der Flur 9, Gemarkung Königstein mit einer Größe von insgesamt ca. 3.900 m², die zwischenzeitlich zu dem Flurstück 161/1, Flur 9, Gemarkung Königstein verschmolzen wurden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die angrenzende Straße „Am Lichtetal“ und sich anschließende Wohn- und Mischbebauung begrenzt. Östlich und westlich schließen sich die Anwesen Am Lichtetal 1 und 11 an. Südlich wird der Geltungsbereich von bewaldeten Flächen im Verlauf der Sodener Straße begrenzt.

1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Die Städte und Gemeinden können durch einen vorhabenbezogene Bebauungspläne die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt oder Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und

Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Im Durchführungsvertrag werden grundsätzliche Regelungen u.a. über Zeitplan, Bauverpflichtung, Rechtsnachfolge, Kostenübernahmen zwischen der Stadt Königstein und dem Vorhabenträger geregelt. Auf eine Wiedergabe der Inhalte kann vorliegend verzichtet werden, da die Inhalte für die städtebauliche Abwägung in diesem Fall nicht relevant sind.

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind grundsätzlich zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er liegt den Planunterlagen bei. Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

1.4 Vorhabenbeschreibung

Konkret vorgesehen ist die Neuerrichtung von Wohngebäuden, welche in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden und durch ein gemeinsames Staffelgeschoss miteinander verbunden werden sollen. Vorgesehen sind insgesamt 12 Wohneinheiten. In den beiden Tiefgaragenebenen soll, neben den erforderlichen PKW-Stellplätzen für die geplanten Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit für den gewerblichen Betrieb einer Garage zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen inkl. Warte- und Aufenthaltsräumen („Carbank“) sowie angeschlossener Vinothek realisiert werden. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen ist an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verortet. Neben den zuvor erwähnten PKW-Stellplätzen in den Tiefgaragengeschossen gelangen weitere Stellplätze im rückwärtigen, südlichen Bereich des Bauvorhabens zur Ausweisung. Die entsprechende Zufahrt erfolgt im Nordosten des Plangebietes. Das gesamte Gebäude weist eine Höhe von ca. 10 bis 12 m, eine Breite von ca. 17 m im Mittel und eine Länge von ca. 70 m auf. Das Projekt fügt sich aufgrund der Hanglage und der Anordnung des Staffelgeschosses in die Straßenansicht bzw. zwischen die bestehenden Bebauungen der Grundstücke Am Lichtetal 1-3 und 11 ein. Das Entwurfskonzept sieht vor, dass das Sockelgeschoss zurückhaltend gestaltet wird, z.B. mittels einer Bruchsteinverkleidung.

Das Konzept der „Carbank“ bietet Abstellmöglichkeiten für Liebhaberafahrzeuge an. Kunden, die ihr Fahrzeug dort eingestellt haben, verfügen über eine exklusive Zugangsberechtigung zur Garage. Die Möglichkeit von gewerblichen Reparatur- oder Pflegearbeiten an Fahrzeugen wird explizit nicht vorgesehen. Hierzu werden den Einstellern die Strukturen der vorhandenen Werkstätten in der Umgebung angeboten.

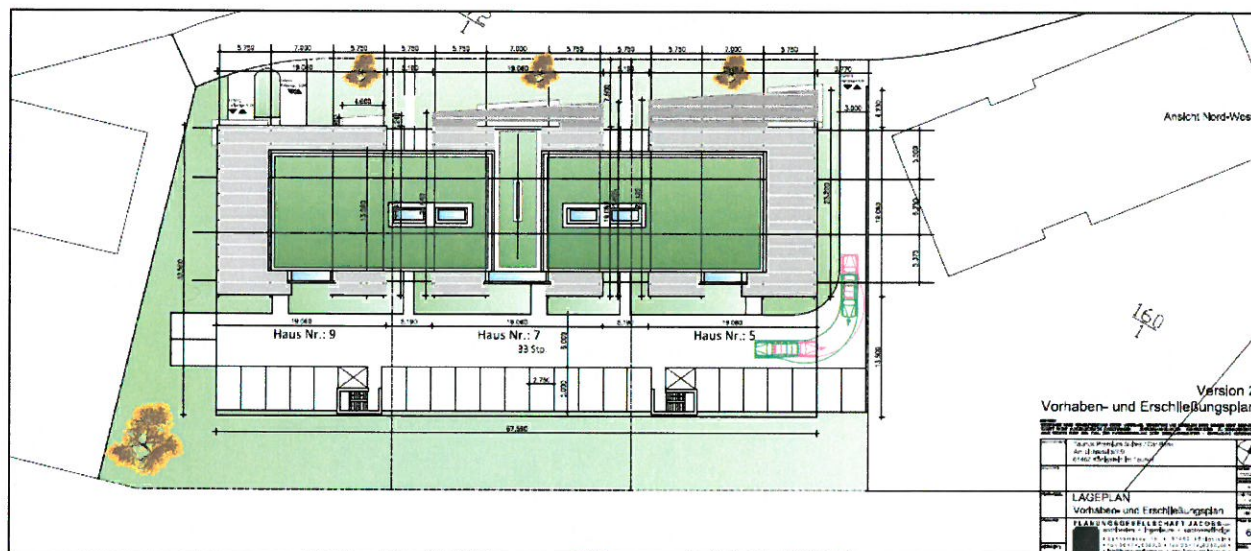
Auf Grund von Erfahrungswerten der Betreiber ist von ein bis drei Fahrzeugbewegungen in den Sommermonaten an den Tagen Donnerstag bis Sonntag auszugehen. In den übrigen Monaten ist je nach Wetterlage von ein bis drei Fahrzeugbewegung im Monat auszugehen. Die Fahrzeugbewegungen werden sich in der Regel in dem Zeitrahmen zwischen 07.00 - 9.00 Uhr sowie 18.00 - 21.00 Uhr konzentrieren. Die angeschlossene Vinothek ist auf die Kunden der „Carbank“ ausgerichtet und wird zur Präsentation und dem Verkauf von Weinen der Kundschaft der „Carbank“ dienen. Zusätzlich sollen ergänzend für den kleineren Nutzerkreis der Laufkundschaft an bestimmten Tagen Öffnungszeiten angeboten werden (Zeitrahmen von 11.00 - 19.00 Uhr an 2-4 Tage pro Woche). Die Anlieferungen für die Vinothek erfolgt per PKW über die Tiefgarage, so dass Entladevorgänge im Außenbereich ausgeschlossen werden können.

Die im Bereich des Plangebietes insgesamt bis zu maximal 113 vorgesehenen Parkplätze sollen wie folgt zugeordnet werden:

- Die 25 Stellplätze im Außenbereich werden nur den Bewohnern der Gebäude und Ihren Gästen zur Verfügung stehen.

- Die 48 Stellplätze für die „Carbank“ (gewerbliche Parkgarage inkl. Vintothek) werden ausschließlich zum Abstellen von Liebhaberfahrzeugen vorgehalten. Die gewerblich betriebene Garage ist nur für Mieter der Parkplätze zugänglich.
- 20 Stellplätze in der zweiten Ebene der Tiefgarage bleiben den Eigentümern und Bewohnern der Wohnungen vorbehalten. Für die bereits bestehenden Ärzte und Gewerbeeinheiten der Umgebung stehen in dieser zweiten Ebene weitere 20 Stellplätze (für Kunden und Mitarbeiter) zur Anmietung zur Verfügung.

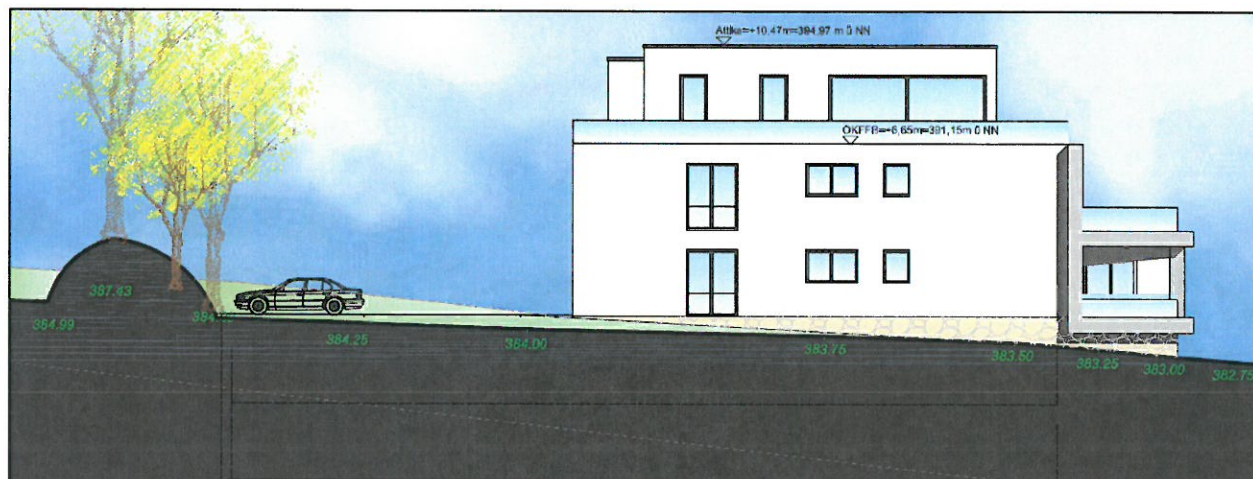
Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: Planungsgesellschaft Jacobs mbh, Königstein

bearbeitet, ohne Maßstab

Abbildung 3: Gebäudeansicht aus nord-östlicher Richtung (nur Veranschaulichung)



Quelle: Planungsgesellschaft Jacobs mbh, Königstein

bearbeitet, ohne Maßstab

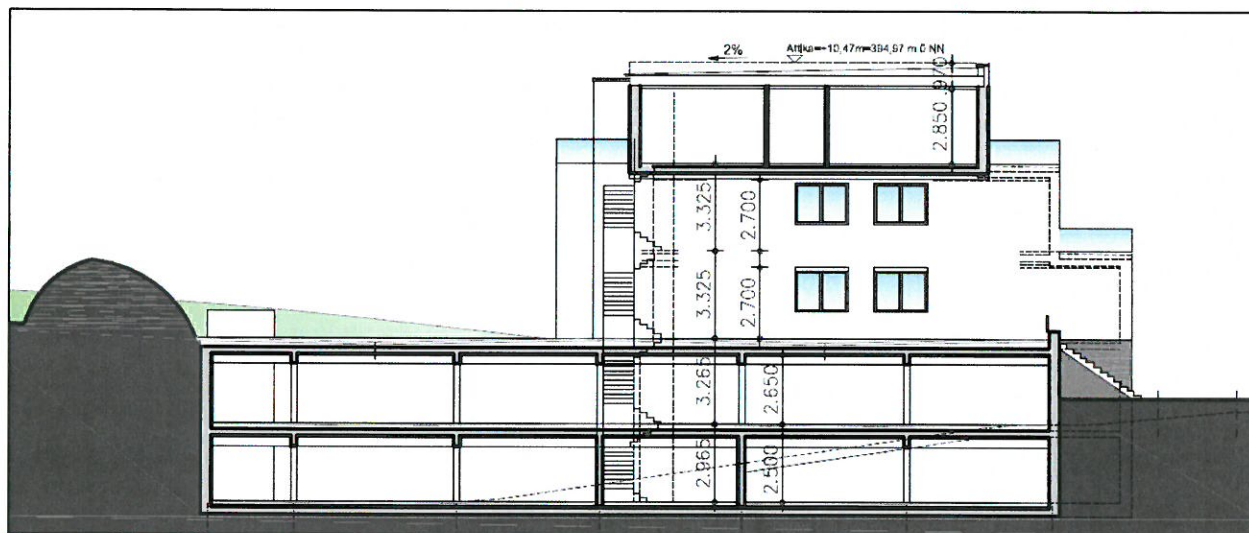
Abbildung 4: Gebäudeansicht aus nord-westlicher Richtung (nur Veranschaulichung)



Quelle: Planungsgesellschaft Jacobs mbh, Königstein

bearbeitet, ohne Maßstab

Abbildung 5: Gebäudeschnitt aus nord-östlicher Richtung (nur Veranschaulichung)



Quelle: Planungsgesellschaft Jacobs mbh, Königstein

bearbeitet, ohne Maßstab

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 qm. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es ist auch nicht erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demgemäß kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.6 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010/ Regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ist dieser mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt sieht innerhalb des Plangebietes den Erhalt der Durchgrünung vor.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Nachverdichtung im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher aus Sicht eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende

sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten Festsetzungen aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt zudem, dass die bisher relevanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 54 „ehemals GdED“ westlich der Sodener Straße durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:

- Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss für insgesamt bis zu 12 Wohneinheiten, oberirdischen Stellplätzen sowie zwei Tiefgaragengeschossen.
- Im Bereich der Tiefgaragengeschosse ist der gewerbliche Betrieb von Parkgaragen zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen inkl. Warte- und Aufenthaltsräumen sowie angeschlossener Vintagekellerei zulässig.

Darüber hinaus sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet hat.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 (GRZ I) festgesetzt, welche sich an der umliegenden Bebauung orientiert und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung der Grundstücke insgesamt ermöglicht. Die festgesetzte GRZ entspricht zugleich der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete und den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und bildet einen gestuften Übergang zu der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden. Für den in Rede stehenden Bebauungsplan darf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl im Geltungsbereich entsprechend der angrenzenden Bebauung und in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf $GFZ = 1,2$ fest.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Im Plangebiet wird die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ festgesetzt. Staffelgeschosse sind zulässig). Die Höhe baulicher Anlagen wird auf ein mit dem Ortsbildbild verträgliches Maß und unter Berücksichtigung der Sichtbeziehung zur angrenzenden Bebauung auf eine maximal zulässige Oberkante Gebäude ($OK_{Geb.}$) festgesetzt. Um ein nachprüfbares und städtebaulich fixiertes Maß der Höhenentwicklung sicherzustellen, bezieht sich die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude auf m ü. NHN. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf 395,00 m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut (einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

2.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Vorliegend wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird abschließend aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung ergänzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich südlich an die vorhandene angrenzende Bebauung und greift die Gebäudekanten der benachbarten Gebäude Am Lichtetal 1 und 11 auf. Die westlich, nördlich und östlich gelegenen Baugrenzen orientieren sich an dem Mindestabstand der Hessischen Bauordnung, wodurch dem Vorhabenträger eine vor allem im Norden des Plangebietes flexible Gestaltung der tatsächlichen Lage des Gebäudekörpers ermöglicht wird.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sonnenschutzeinrichtungen, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze und Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Tg“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Ferner sind die den Vorhabenbezogenen Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Tg“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Garagen, Carports und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Um die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Befestigungen von Nebenanlagen, Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies oder Porenpflaster zu befestigen sind. Diese Festsetzungen gelten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Durch geeignete Maßnahmen ist zudem zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann.

Je Symbol in der Plankarte ist mind. 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualität: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 3m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Um eine Mindesteingrünung und Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur nördlich verlaufenden Sodener Straße zu ermöglichen, wird für die im südlichen Bereich bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass diese zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen sind.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises: Die Bäume sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 qm Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Um eine harmonische Arrondierung der vorhandenen Bebauung ermöglichen zu können, wird in Anlehnung an die bestehende Dacheindeckung in der Nachbarschaft festgesetzt, dass zur Dacheindeckung ausschließlich Materialien in den Farbtönen schwarz, dunkelgrau oder anthrazit zulässig sind. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

Flachdächer, Dachterrassen bis zu einer Gesamtgröße von 200qm, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt. Im Falle von Dachbegrünungen wird eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm empfohlen.

Als Einfriedungen zulässig sind ausschließlich Laubstrauchhecken oder offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Zäune müssen einen vertikalen Mindestbodenabstand bzw. einen entsprechenden horizontalen Abstand der Zaunelemente von 0,15m aufweisen. Mauersockel, mit Ausnahme von Stützmauern oder gemauerten Mauersockeln, sind unzulässig. Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sind unzulässig.

Um eine adäquate Mindesteingrünung auf dem Baugrundstück sicherzustellen, wird festgesetzt, dass 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern sowie -bäumen zu bepflanzen sind. Abgängige vorhandene Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Bepflanzungen im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) können angerechnet werden. Es gelten pro angefangener 100qm je ein Baum und pro angefangener 10 qm ein Strauch.

Empfehlungen: Die Verwendung von artenarmen Rollrasen, Geovlies, Kunstrasen als Rasenersatz sowie der großflächige Einsatz von Schotter, Kies oder Mulch zum Zwecke der Gartengestaltung ist zu vermeiden.

3 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.1 Boden und Wasser

Gemäß Bodenkarte (BodenViewer Hessen) haben sich im Plangebiet Pseudogley-Braunerden entwickelt. Diese sind anthropogen überprägt und als Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr ausgewiesen. Das Gelände präsentiert sich als eine vom Menschen aus der Nutzung genommene Fläche. Durch die Etablierung von Weidenbüschen kann mit feuchten bis frischen Böden gerechnet werden. Durch die Planung wird eine Versiegelung und Verdichtung des Bodens vorbereitet.

Da für das Plangebiet bereits der rechtskräftige Bebauungsplan K54 „ehemals GdED“ westlich der Sodener Straße besteht, entspricht die Planung dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden wird.

Im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme empfiehlt der BUND OV Königstein-Glashütten im Hinblick auf den Bodenschutz u.a. folgende Maßnahmen:

Oberbodensicherung

- *Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstücks ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.*
- *Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben.*
- *Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden sollten getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.*
- *Oberboden und Unterboden sollten getrennt wieder eingebaut werden. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.*
- *Oberboden sollte auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufgetragen werden. Fallen zu große Mengen Oberboden an, sollte eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorgesehen werden, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.*
- *Die durch die Tiefgarage anfallenden Bodenmengen sollten nach Möglichkeit für die Errichtung der Wallanlage verwendet werden.*
- *Private Grünflächen sollten weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und arten reichen Wiesenmischungen gestaltet werden.*

Unterbodensicherung.

- *Analog der Oberbodensicherung (der Oberboden soll während der Baumaßnahme gesichert separat gelagert und später wieder eingebaut werden) sollte auch der Unterboden geschützt werden.*
- *Der Bauträger sollte während der Baumaßnahmen dafür zu sorgen, dass ausreichend Abfallsammelbehälter zur Verfügung stehen, sodass Bauschutt, Getränke- und Lebensmittelverpackungen der Bauarbeiter und weitere kunststoff- oder metallhaltige Bauabfälle (z.B. Dämmmaterial, Nägel, Späne, Folien sowie alle Arten Bauschutt und Abfallholz etc.) nicht in der Baugrube entsorgt werden (müssen). Abends sollte die Baustelle aufgeräumt verlassen werden. Herumliegender Abfall darf nicht verweht werden bzw. vom Bagger vergraben werden.*

4.2 Klima und Luft

Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Aufgrund der Topografie verläuft ihr Abstrom in Richtung Norden nach Königstein im Taunus. Da es sich allerdings nur um ein kleines Gebiet handelt sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der nordwestlichen benachbarten Ortslage zu erwarten.

4.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Oktober 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche mit beginnender Weidensukzession. Durch die Fläche führen von Norden nach Süden zwei Trampelpfade in den angrenzenden Wald. Große Bereiche werden durch Ruderalfluren dominiert. Im Geltungsbereich finden sich zwei große Flächen die sich hauptsächlich aus Weidengebüschsen zusammensetzen (Abb. 1; Abb. 2). Neben der Silberweide (*Salix alba*) (Abb. 3) und der Salweide (*Salix caprea*) wurden folgende Arten gefunden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Scheinakazie
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Rubus spec.</i>	Brombeeren



Abb. 1: Übersicht des Plangebietes. Im Hintergrund Weidengehölze.



Abb. 2: Weidengehölz im östlichen Bereich, Blick nach Westen.



Abb. 3: Silberweide (*Salix alba*).



Abb. 4: Trampelpfad, Blick nach Südosten.



Abb. 5: Trampelpfad, Blick nach Nordwesten.

Im Bereich der Trampelpfade finden sich trittresistente Pflanzengesellschaften, unter anderem mit den Arten: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) oder Breitwegerich (*Plantago major*).

Die dominierende Vegetation sind ruderale Hochstaudenfluren und Ruderalfluren. Neben der neophytischen Art, Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), wurden folgende Arten ermittelt:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen Scharfgarbe
<i>Arctium spec.</i>	Kletten
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras

Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Chichorium intybus	Gemeine Wegwarte
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Erigeron annuus	Gemeiner Feinstrahl
Euphorbia spec.	Milchbäume
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Fragaria spec.	Erdbeeren
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Geranium spec.	Storchschnäbel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Linaria vulgaris	Gewöhnlicher Lein
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Medicago sativa	Saat-Luzerne
Melilotus albus	Weißer Steinklee
Mentha spec.	Minzen
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago major	Breit-Wegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Polygonum aviculare	Vogelknöterich
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Rumex obtusifolius	Stumpfbblättriger Ampfer
Senecio erucifolius	Raukenblättriges Greiskraut
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Taraxacum officinale agg.	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesenklee
Urtica dioica	Gewöhnliche Brennnessel
Vicia spec.	Wicken

4.4 Biotopschutzrechtliche Belange

Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. In 1500 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet Nr. 1434002: Burghain-Falkenstein. Es zeichnet sich durch verschiedene Waldstrukturen aus und wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

4.5 Artenschutzrecht und Umwelthaftung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden allgemeine artenschutzrechtliche Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorgebracht, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens erforderlich werden können. Nachfolgend sollen die vorgebrachten Hinweise aufgeführt werden. Darüber hinaus sei auch auf die ergänzende Stellungnahme im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen, die die Hinweise dem Grunde nach wiederholt und ergänzt. Auf eine zusätzliche Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet.

Vermeidungsmaßnahmen:Grundstückseinfriedung:

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Waldrand sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Beschränkung der Rodungszeiten für alle höhlenfreien Gehölze:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 26. Februar - erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen sollte diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz:

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums des südlich angrenzenden Waldes zu achten.

Beschränkung der Ausführungszeit:

Das Abschieben der Vegetationsdecke muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Zuwanderungsbarriere:

Vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine flächendeckende Suche nach Individuen. Die ggf. aufgefundenen Tiere sind in einen Ausweichlebensraum umzusetzen. Zwischen dem Bau- und dem Waldrand ist bauzeitlich ein mobiler "Amphibienzaun" zu errichten, um das erneute Einwandern von Individuen wirksam zu verhindern.

Verwendung von insektenfreundlichem Licht:

Zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich Lampen in einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen.

Umgang mit Vorkommen der Haselmaus:

Die Gehölzbeseitigung muss als schonende Rodung außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs in den Monaten September und Oktober erfolgen. Hierzu erfolgt unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus. Die ggf. aufgefundenen Nester werden mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum umgesetzt. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, so dass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke werden erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April - je nach Witterung) gerodet.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wildlebenden und besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. 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. ange-troffene Tiere sind in das angrenzende Waldstück umzusetzen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen):

Installation von Fledermauskästen:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funk-tionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baum-höhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen:

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaus-höhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbarer Art aufzuhängen. Die Umsetzung der Maß-nahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizier-ten Person erfolgen.

Installation von Nistgeräten:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funk-tionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Habitatoptimierung für die Haselmaus:

Der Ausgleich für die eintretenden Habitatverluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeig-neter Flächen stattfinden (z. B. Anpflanzung beeren- und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Wald(innen)rändern, punktuelle Auflichtungen zur Förderung der Strauchschicht, Anbringung von Hasel-mauskobeln). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuwei-sen.

Habitatoptimierung für Reptilien:

Der Ausgleich für die eintretenden Habitatverluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeig-neter Flächen stattfinden (z. B. Einbringung exponierter Sonnen plätze wie Felsen, Steine, Totholz etc., Waldrandstrukturierung, Einbringung von grabbarem Substrat, Entbuschungsmaßnahmen). Die Umset-zung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Für eine weitergehende und konkretisierende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die bisher vorliegenden artenschutz-rechtlichen Hinweise konkretisiert und zu den nachstehenden Ergebnissen kommt. Die Empfehlungen

werden in den Bebauungsplan als Hinweise integriert, die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen sind.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten der Haussperling sowie die Fledermausarten Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Die Haselmaus sowie artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

Vögel

Haussperling

Die festgestellten Reviere des Haussperlings weisen einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs auf. Durch die bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffene Art an die neue Situation anpasst und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- *Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.*

Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (standortgerechte Arten) wären wünschenswert.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Fledermäuse

Kleinen Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Kleinen Abendsegler, Rauhaufledermaus und

Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Die Fällung von Bäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der UNB und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.*
- *Betroffene Bäume sind unmittelbar vor deren Fällung durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.*
- *Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 3FS, 2 x Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW, 2 x Fledermaushöhle 2FN). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.*
- *Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab.*

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Hinweis: Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) ist das Vorkommen der im Plangebiet regelmäßig anzutreffende Weinbergschnecke (Helix pomatia) im Rahmen der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen. Es wird jedoch empfohlen, die im Plangebiet angetroffenen Individuen vor Baubeginn abzusammeln und in ein geeignetes Ausweichhabitat (Anm.: z.B. an der Grundstücksgrenze) zu überführen. Gleiches gilt für das eventuelle Vorkommen von Blindschleichen, Igel, etc.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags davon auszugehen ist, dass die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Durchführung des Vorhabens gewahrt werden können und der Vollzug des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

4.6 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die bestehende Bebauung und die mangelnde, überwiegend standortfremde Eingrünung geprägt. Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht, welches im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung modifiziert und angepasst wird. Die festgesetzten und maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am nordöstlich und südwestlich angrenzenden baulichen Bestand. Da das Grundstück bereits von drei Seiten bebaut bzw. nach Südosten hin eingegrünt ist, sind für das großräumige Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

4.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befindet sich das nächste Natura-2000-Gebiet ca. 1 km nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 83 ha große FFH-Gebiet Nr. 5816-309: „Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein“. Aufgrund fehlender funktioneller Bezüge zwischen den genannten Schutzgebieten und dem

Vorhabenbereich (keine geschützten Lebensräume oder relevanten Arten im Plangebiet) kann eine Beeinträchtigung der Schutzziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

4.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb der Ortslage von Königstein im Taunus. Zum Schutz der künftigen Bebauung hinsichtlich der von der Bundesstraße B8 (Sodener Straße) ausgehenden Schallemissionen wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 54 "ehemals GdED" aus dem Jahre 2003 im Süden des Plangebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 6 dieser Begründung verwiesen. Aktuell finden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Strukturen mit Erholungsfunktion.

4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und die festgesetzte Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmetern beträgt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

6 Immissionsschutz

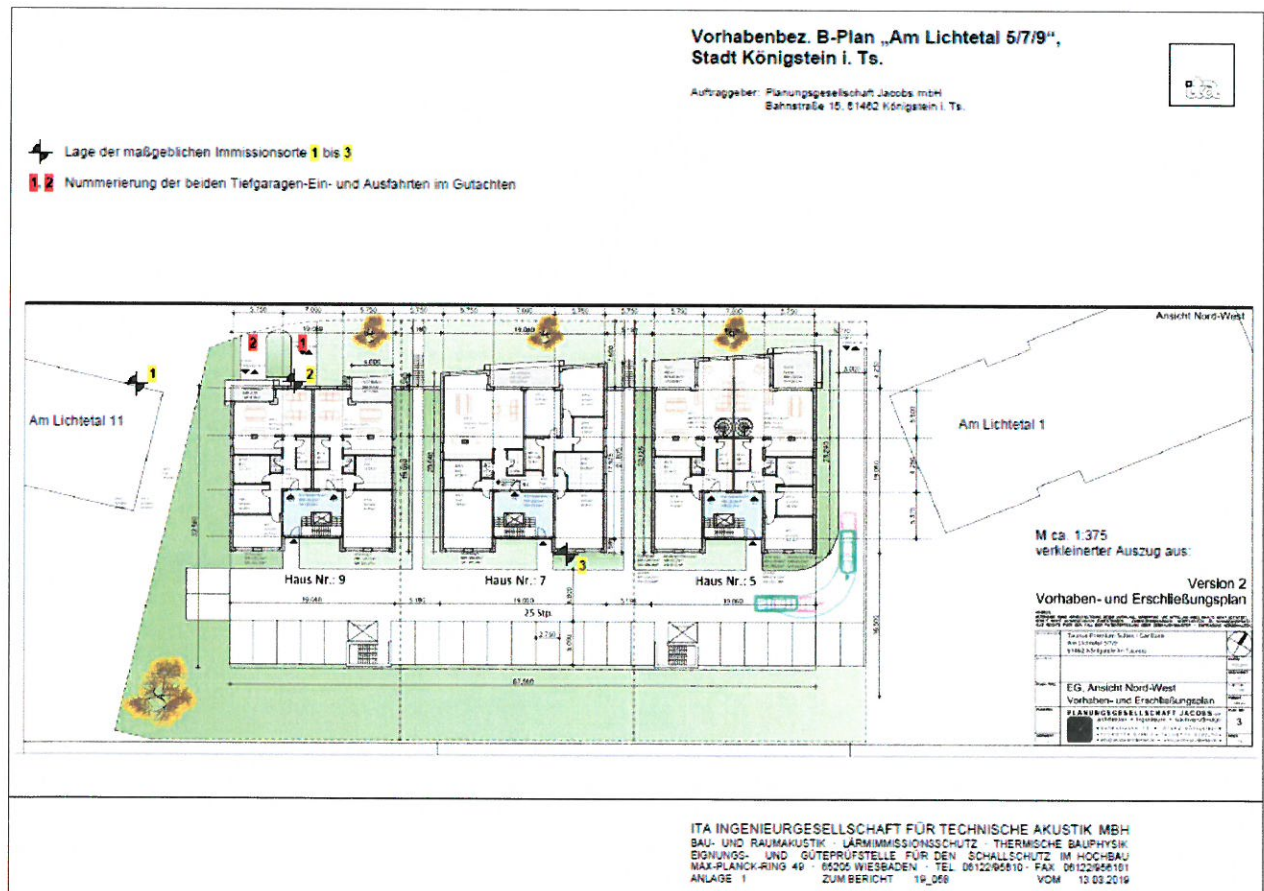
Zum Schutz der künftigen Bebauung hinsichtlich der von der Bundesstraße B8 (Sodener Straße) ausgehenden Schallemissionen wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 54 "ehemals GdED" aus dem Jahre 2003 im Süden des Plangebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.

Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend des in Teilen bereits bestehenden Schallschutzwalles eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer bepflanzten Wallanlage oder einer begrünten Holzpalisade mit einer Höhe (Oberkante) von mindestens 378,50 m ü. NHN auszubilden. Bei Wahl einer möglichen Holzpalisade muss diese den gleichen Lärmschutzwert erreichen wie der Wall. Die Wallanlage besteht bereits in Teilen im östlichen Teil des Plangrundstückes und soll dementsprechend fortgeführt werden. Die Maßnahme

wurde mit der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH, Beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden abgestimmt, einer Plausibilitätsprüfung unterzogen und hat dementsprechend Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Sicherstellung des Grünanteils sind zudem die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich des bestehenden und geplanten Walls zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Ferner sind die Vorgaben der empfohlenen Artenlisten im Bebauungsplan sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Grundstückseingrünung im Rahmen der Begrünungs- und Pflegemaßnahmen zu beachten.

Darüber hinaus wurde eine gutachtliche Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH, Beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden eine Untersuchung über die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in der Umgebung des Vorhabens im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung auf Basis der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage, 2007) erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben induzierte gewerbliche Verkehr (Geräuschquellen: offenes Garagentor in der Fassade sowie offene Rampe zwischen Garagentor und öffentlichem Straßenraum) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) an den definierten Immissionsorten (Am Lichtetal 9 (MI) und 11 (WA)) sowohl werktags als auch sonntags (jeweils tagsüber bis max. 21.00 Uhr) einhält und zugleich das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt wird.

Abbildung 6: Lage der Immissionspunkte



Für den ebenfalls nach TA Lärm untersuchten wohnbedingten Parkierungsverkehr (Tiefgarage und Stellplätze im Süden des Vorhabens) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) an den hierfür relevanten Immissionsorten (Am Lichtetal 7, 9 (MI) und 11 (WA)) für Sonn- und Feiertage (jeweils tags und nachts) einhalten. Bezüglich des Maximalpegels wird der orientierend angewandte Zielwert für

WA zwar überschritten, derjenige für MI jedoch eingehalten. In der Gesamtabwägung auf Basis der vorliegenden „worst-case“-Betrachtung auf Basis der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage, 2007) erscheint diese Überschreitung auch im Hinblick auf das hier zu beurteilende wohnbedingte Parken als städtebaulich vertretbar.

Das Gutachten listet abschließend Empfehlungen auf, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden sollten. Sie werden entsprechend als Hinweise für die Baugenehmigungsebene in den Bebauungsplan übernommen:

- *Für den Ein- und Ausfahrtbereich der beiden Tiefgaragen sind im Sinne des Standes der Geräuschminderung – falls relevant - folgende Aspekte zu berücksichtigen:*
 - *Die Gitterroste der Regenrinnen sind auf Hartgummiprofil aufzulagern.*
 - *Durch regelmäßige Wartung ist sicherzustellen, dass die beiden Garagentore beim Öffnen und Schließen keine impulshaltigen Geräusche emittieren.*
- *Für die im Staffelgeschoss auch in südliche Richtungen orientierten Außenwohnbereiche ist der Bedarf an Geräuschminderung für die Tageszeit zu prüfen.*
- *Für die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu bestimmen.*

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren müssen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Abhängigkeit der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen schalltechnische Nachweise für die Wirksamkeit der geplanten Lärmschutzanlage in südöstlicher Richtung zur B 519 erbracht werden. Ggf. sind bei Bedarf auch schalltechnische Nachweise der haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen, etc.) erforderlich.

7 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B8 kommend über die Straße Am Lichtetal. Die Grundstücksererschließung selbst erfolgt von dort über Zufahrten zur Tiefgarage bzw. eine Grundstückszufahrt.

Auf Basis der Betriebsbeschreibung des in Rede stehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird eine Plausibilitätsprüfung in Anlehnung an *Dr. Dietmar Bosserhoff: Ver_Bau: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* vorgenommen, um den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehr zu quantifizieren und ins Verhältnis zu den aktuell bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Zulässigkeiten gesetzt. Die Berechnungen der neu induzierten Kfz-Fahrten beruhen auf den dafür notwendigen Schlüsselgrößen der anzunehmenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen.

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung i.V.m. der maximal anzunehmenden Anzahl von bis zu 12 Wohneinheiten wird von bis zu 26 Einwohnern im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgegangen. Diese Schlüsselgrößen beruhen auf den Annahmen von einer Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern pro Haushalt (*Dr. Bosserhoff: Ver_bau*) und sowie den Kenndaten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Auf Basis von durchschnittlich anzunehmenden 3,5 bis 4 Wegen pro Einwohner an einem Werktag, einem Anteil der Einwohnerwege außerhalb des Gebietes von 10%, einem MIV-Anteil der Einwohner von 80% sowie einem durchschnittlichen PKW-Besetzungsgrad von 1,5 Pers./PKW wird von 39 bis 50 durch das Planvorhaben induzierten PKW-Fahrten pro Tag ausgegangen. Zusätzlich ist aufgrund dieser Annahmen mit zusätzlichen PKW-Fahrten durch Besucher im Plangebiet zu rechnen. Mit einem Anteil von 15 % des Besucherverkehrs am Gesamtverkehr, einem MIV-Anteil von 80% und einem PKW-Besetzungsgrad von 1,5 Pers./PKW wird von 4 bis 7 PKW-Fahrten der Besucher pro Tag ausgegangen.

Der Betrieb der Liebhabergarage in den Tiefgaragengeschossen des Vorhabens findet in der Berechnungsmethodik des Programms *Ver_Bau: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* nach *Dr. Bosserhoff* keine Entsprechung. Daher wird vorliegend auf Näherungswerte ähnlicher

gewerblicher Betriebe im Rhein-Main-Gebiet zurückgegriffen und diese mit einem Sicherheitszuschlag versehen. Bei der Berechnung der Fahrzeugbewegungen wurden die Betreiberangaben (1-3 Fahrzeugbewegungen pro Tag in den Sommermonaten an den Tagen Donnerstag bis Sonntag sowie 1-3 Fahrzeugbewegungen pro Monat außerhalb der Sommermonate) im Sinne eines worst-case-Ansatz mit einem deutlichen Sicherheitszuschlag versehen. Berücksichtigt werden dabei auch die Fahrten der anreisenden Fahrzeugeigentümer, deren Fahrzeuge im Zuge eines „Stellplatzwechsels“ innerhalb der Tiefgarage im Bereich der bestehenden und zur Verfügung stehenden Stellplätze der „Carbank“ platziert werden. Die in Verbindung mit der Carbank vorgesehene Realisierung eines Aufenthaltsraumes für die Gäste inkl. Vinothek, die zur Präsentation und dem Verkauf von Weinen der Kundschaft der „Carbank“ dienen wird und für die ergänzend für den kleineren Nutzerkreis der Laufkundschaft an bestimmten Tagen zusätzlich Öffnungszeiten angeboten werden sollen (Zeitraumen von 11.00 - 19.00 Uhr an 2-4 Tage pro Woche) werden in den Annahmen der Verkehrserzeugung ebenso bereits berücksichtigt. Vorliegend wird daher ohne jahreszeitliche oder wöchentliche Differenzierung mit durchschnittlich maximal sechs Kfz-Fahrten pro Tag für die Nutzungseinheit „Carbank“ kalkuliert.

Die Summe der zuvor errechneten PKW-/ Kfz-Fahrten am Tag inklusive einer angenommenen zusätzlichen LKW-Fahrt (Lieferverkehr, Müllfahrzeuge etc.) ergibt ein neu induziertes Verkehrsaufkommen zwischen 50 und 64 Fahrzeugbewegungen an einem Werktag zwischen ca. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Dies entspricht im Mittel maximal 4 Fahrten pro Stunde (im Schnitt ca. alle 15 Minuten eine Kfz-Bewegung).

In den Peakzeiten zwischen 06:00 Uhr bis 09:00 Uhr sowie zwischen 16:00 Uhr und 19:00 ist mit einem jeweiligen Anteil von 30% am gesamten Verkehrsaufkommen zu rechnen (maximal 7 Kfz-Fahrten > rechnerisch ca. alle 8-9 Minuten eine zusätzliche Bewegung).

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet mit drei Baufenstern sowie einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen von $Z = II$ (plus mögliche Keller- und Staffelgeschosse) festgesetzt. Es wird vorliegend im Rahmen der Plausibilisierung angenommen, dass hier z.B. bis zu 6 Wohn- (13 Bewohner) und 3 Gewerbeeinheiten (eine Einheit pro Objekt mit je max. 4 Beschäftigten sowie zusätzlichen Besuchern, Kunden, Patienten und Gästen) entstehen könnten. Dem oben für das Planvorhaben skizzierten Berechnungsansatz sowie dem Ermittlungsansatz der Berechnungsmethode nach *Dr. Dietmar Bosserhoff: Ver_Bau: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* folgend, ergibt sich damit auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes (aufgrund der zulässigen teilweisen gewerblichen Nutzung im Mischgebiet) ein mögliches Verkehrsaufkommen zwischen 75 und 120 zusätzlichen Fahrten für den Wohn- und Gewerbeverkehr an einem Tag, was die oben errechneten Werten des vorliegenden konkreten Vorhabens deutlich überschreitet.

Es wird daher vorliegend davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung sowohl auf Basis des aktuell bestehenden Planungsrechts als auch nach der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben ist und sich das Vorhaben sowie der daraus neu induzierte Zusatzverkehr verträglich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen einfügen wird.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Ein wesentlicher Zusatzbedarf ist in Folge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Aufgrund der topographischen Situation liegt der Wasserversorgungsdruck im

Geltungsbereich bei ca. 2,5 bar (statischer Ruhedruck). Bei Mehrbedarf sind gegebenenfalls Druckerhöhungsanlagen in der jeweiligen Wasserhausinstallation einzuplanen.

8.2 Abwasserentsorgung

Die vorhandene Entwässerung der bereits bebauten und kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz besteht somit bereits. Bei der seinerzeitigen Erschließung des Gebietes wurden die Entwässerungsleitungen vom Hauptkanal auf die einzelnen Grundstücke vorverlegt. Da die Flurstücke 161, 162 und 163 zu einem Flurstück 161/1 verschmolzen wurden, müssen nicht benötigte Anschlussleitungen zu Lasten des Bauherrn zurückgebaut werden. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation zur Regenentlastungsanlage B6a "Regenüberlaufbecken (RÜB) Schneidhain" des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main. Die vorliegende Planung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Anfall von Schmutzwasser führen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur kann als gesichert angesehen werden.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die integrierte wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG und die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte demgemäß in Zisternen (Retentionszisternen) gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder an Ort und Stelle versickert werden, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte als Richtwert 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Die Überläufe der Zisternen sollten nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern Möglichkeiten der Versickerung ausgenutzt werden. Das Hessische Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Bei der Nutzung von Brauchwasser ist auf die Einhaltung der DIN 1986 („Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“) und der DIN 1988 („Technische Regeln für Trinkwasserinstallation“) zu achten.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dies ist im vorliegenden Falle aber nicht absehbar.

8.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.31/1989, S. 1607 ff.) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

8.4 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

9 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Königstein im Taunus zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Weitere Hinweise

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können die aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Königstein im Taunus, Bauamt, Burgweg 5, 61462 Königstein im Taunus eingesehen werden.

Weitere Empfehlungen des BUND OV Königstein: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sollten auf den Bereich von Gebäuden und Nebengebäuden und Zuwegungen und bis zu einer maximalen Höhe von 1 m begrenzt werden. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sollten auf max. 1 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) begrenzt werden. Befestigungen bzw. Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,5 m sollten als Trockenmauern ausgeführt werden.

Zur Objektbeleuchtung werden nur UV-arme bzw. Lichtquellen (z.B. LED-Leuchtmittel mit möglichst langer Wellenlänge (z.B. gelb, orange, rot, usw.) empfohlen. Darüber hinaus wird der Einsatz von nach unten oder maximal 60 Grad seitwärts (von der Senkrechten) gerichteten Lichtquellen empfohlen. Entsprechend soll der Einsatz von z.B. "Uplights" (Bodenstrahler) ohne Überdachung und ohne Bewegungsmelder bzw. zu langer Leuchtdauer vermieden werden.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Königstein im Taunus voraussichtlich keine Kosten.