PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ehemals Donath-Gelände“

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23166

Projektleitung: Pönichen

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung ... 3

1.1 Rechtlicher Hintergrund ... 3

1.2 Beschreibung der Planung ... 3

1.3 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung ... 3

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtlicher Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 4

2.1 Boden ... 4

2.2 Wasser ... 8

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels ... 9

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 11

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 15

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 19

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope ... 20

2.8 Landschaft ... 21

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 21

4. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ... 23

5. Quellen ... 24

6. Anlagen ... 24

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Vorhabenbereiche befinden sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans kann daher folglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des vorliegenden Berichtes bewertet.

1.2 Beschreibung der Planung

Die S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG beabsichtigt auf einer Gewerbefläche des ehemaligen Geländes der Firma DONATH Moving & Relocation (Umzugsunternehmen) im Stadtteil Schneidhain der Stadt Königstein im Taunus ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer sozialen Einrichtung (U3-Kindertagesstätte) zu errichten. Die bestehende Bebauung wird hierfür vollständig abgerissen. Geplant sind mehrgeschossige Gebäude mit Tiefgarage.

1.3 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Die Fläche befindet sich im Ortsteil Schneidhain der Stadt Königstein im Taunus, zwischen der Wiesbadener Straße und einer Bahntrasse (Bahnstrecke Höchst-Königstein) gelegen. Mit rund 7450 m² umfasst die Fläche die Flurstücke 102/5 und 102/6 der Flur 6 in der Gemarkung Schneidhain (Abb. 1 und 2). Der vorgesehene Bebauungsplan umfasst zudem die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Fläche ist aktuell fast vollständig durch Bebauung (Lagerhallen, Bürogebäude), Verkehrs- und Stellflächen anthropogen überformt und wird gewerblich genutzt.

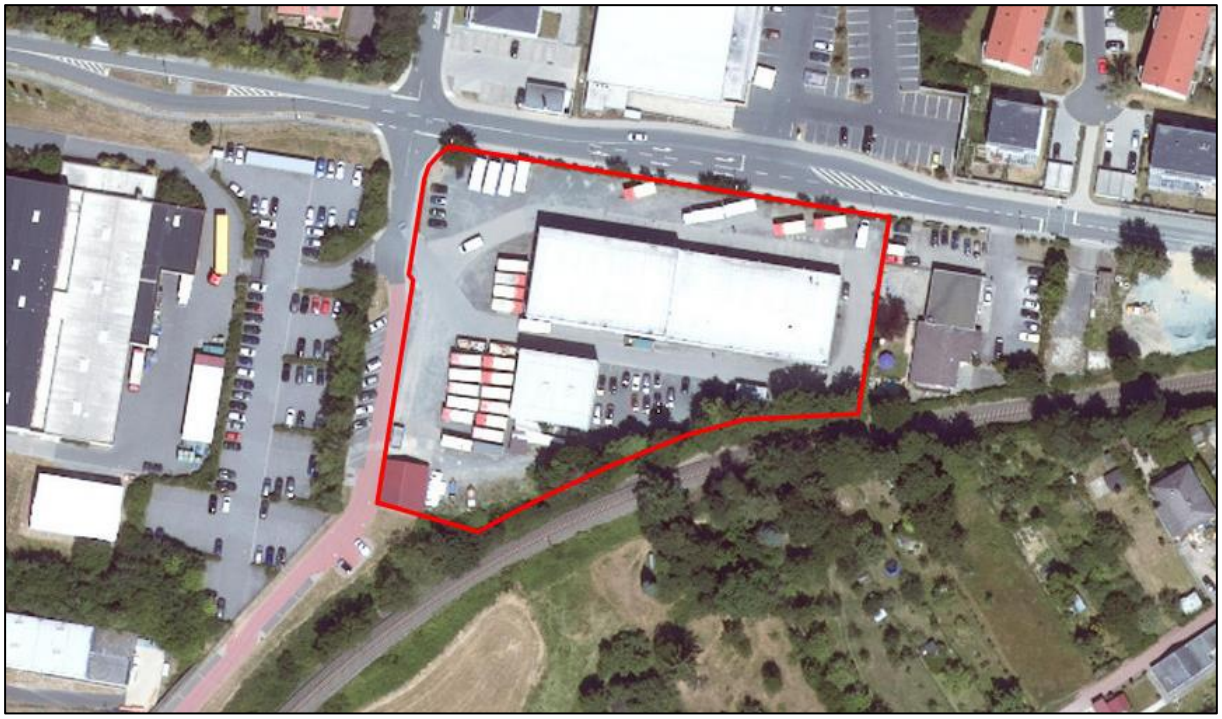

Abb. 1: Luftbild der Untersuchungsfläche in Schneidhain (Königstein im Taunus). Bildquelle: natureg.hessen.de (HLNUG 2023B), eigene Bearbeitung 08/2022

Abb. 2: Übersichtskarte des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © https://www.openstreetmap.org

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Teileinheit „Hornauer Bucht“ (300.11) der Haupteinheit „Vortaunus“ im Taunus.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtlicher Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2023A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Zudem wurden die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung vom Büro für Geotechnik (Schuster 2022) mit einbezogen.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Die ursprünglichen Böden im Plangebiet bestehen im westlichen Plangebietsbereich aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten und im östlichen Bereich aus einer lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen und bilden Parabraunerden, Gleye mit Gley-Kolluvisolen, Hanggleyen, Pseudogleyen, Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit aus.

Die natürlichen Bodeneinheiten weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem wassergeprägten Bereich liegt. Nördlich von Schneidhain entspringt der Braubach, der im weiteren Verlauf verrohrt durch Schneidhain und teilweise verrohrt unter dem Plangebiet verläuft.

Die Plangebietsfläche befindet sich auf einen ehemaligen Steinbrauch. Der Steinbruch wurde nach seiner Stilllegung auf das heutige Niveau wieder aufgefüllt. Demnach ist der natürliche Boden bereits durch Abtrag und durch eine künstliche Terrassierung und Überbauung bereits stark anthropogen überformt. Die künstliche Auffüllung besteht primär aus Sand, Kies und Ton. Näheres hierzu ist dem Ergebnisbericht des Baugrundgutachtens (Schuster 2022) zu entnehmen. Die Fläche übernimmt folglich keine besonderen Bodenfunktionen. Die Freiflächen südlich des Plangebietes besitzen gering- bis mittelwertige Bodenfunktionen (Abb. 3)

Die Fläche des Plangebietes ist weitestegehend flach und liegt auf etwa 301 m NN. Im Südlichen bereich fällt das Gelände über eine steile Böschungskate zur angrenzenden Bahntrasse ab (Abb. 4)

Abb. 3: Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen im Bereich des Plangebietes. Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: BFD5L_M242_Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung; eigene Bearbeitung 09/2023

Abb. 4. Geländeschummerung und Höhenlinien auf Basis des Digitalem Geländemodels (DGM1) sowie Flurstücksangaben auf Basis der ALKIS Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagment und Geoinformation; eigene Bearbeitung 09/2023

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden im Bereich des Plangebietes wurden mit einem K-Faktor von >0,3 – 0,4 bewertet und weisen demnach eine mittlere Erosionsanfälligkeit auf.

Die Hinweise im Baugrundgutachten (Schuster 2022) zu den Baugrundverhältnissen im Hinblick auf das Bauvorhaben sind zu beachten.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben die geringwertigen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes erhalten. Die aktuelle flächenhafte Nutzung steht einer möglichen Bodenentwicklung entgegen.

Bei Umsetzung der Planung werden Böden mit geringwertigen Bodenfunktionen beansprucht, die aus einer künstlichen Aufschüttung bestehen. Hierbei kommt es zu Bodenversieglung, -verdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Und je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Im Gegensatz zur jetzigen Nutzung, sieht das Vorhaben eine Grünflächenanteil vor. Grünflächen führen zu Förderung der oben genannten Bodenfunktionen.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Nachfolgend werden allgemeine Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen.
- Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen, HMUKLV 2017).
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018A)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018B)

Eingriffsbewertung

Der vorgesehene Eingriff in das Schutzgut Boden wird als gering eingestuft. Der Boden im Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt, wodurch die vorhandenen Bodenfunktionen keine bis geringe Wertigkeit aufweisen. Durch die vorgesehenen Grünflächen im Plangebiet sind positive Effekte auf die Bodenfunktionen zu erwarten. Unter Beachtung der Hinweise aus dem Bodengutachten und bei Einhaltung der eingriffsmindernden Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Bauausführungsphase beschränkt.

2.2 Wasser

Bestandsaufnahme und -bewertung

Der Planungsraum befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I-V Braubach, Kelkheim. Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch eine hohe Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern aus. Hierdurch besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem Grundwasser. Auf Grund der bereits gegebenen starken anthropogenen Bodenüberformung leistet die Fläche jedoch keinen besonderen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Teilabschnitt des Braubaches (GWZ 249236). Etwa 10 m südlich der Untersuchungsfläche hinter dem angrenzenden Gleisbett fließt der Braubach aus seiner Verrohrung in seinen offenen Gewässerlauf nach Süden. Der Braubach entspringt einer Quelle nördlich von Schneidhain.

Bei Umsetzung des Vorhabens ist die Verlegung des Teilabschnittes des Braubachs zu Gunsten der vorgesehenen Bebauung vorgesehen. Die beiden Anschlusspunkte der Verrohrung bleiben hierbei bestehen.

Eingriffsbewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden im Ganzen als gering beurteilt. Für die Verlegung der Verrohung des Braubaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Planungsraum sowie im Plangebiet selbst bilden die Siedlungsflächen sowie die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (Abb. 5). Das Plangebiet selbst bildet insbesondere durch das Fehlen von größeren Grünflächen und dem hohen Versieglungs- und Bebauungsgrad einen klimatischen Belastungsraum.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Im Planungsraum bilden vor allem dem Siedlungsbereich Schneidhain angrenzenden Acker-, Grünflächen und Wälder potenzielle Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft (Abb. 5). Das Plangebiet selbst bildet keine klimatischen Ausgleichsflächen.

Hervorzuheben ist die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende hohe Baumhecke. Durch ihre Beschattung - insbesondere während der Mittagsstunden – mindert sie ein starkes Aufheizen und die Ausbildung einer Wärmeinsel im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Der Kaltluftabfluss folgt im groben der Geländeneigung entsprechend nach Süden. Für den Siedlungsbereich Schneidhain (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die nördlich an Schneidhain angrenzenden Waldflächen für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

Eingriffsbewertung

Durch die Lage im Siedlungsbereich und der aktuellen Nutzung bildet die Fläche keine Quelle und kein Abflussgebiet für Frisch- und Kaltluft. Der hohe Versieglungsgrad und der sehr geringe Grünanteil führt tendenziell tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen Wärmeinsel bei durchschnittlich geringer Luftfeuchtigkeit. Die Beschattung der hohe Baumhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze mindert diesen Effekt.

Durch das Vorhaben wird der Grünflächenanteil erhöht, wodurch die Aufheizung der Fläche gegenüber der aktuellen Bestandssituation gemindert wird.

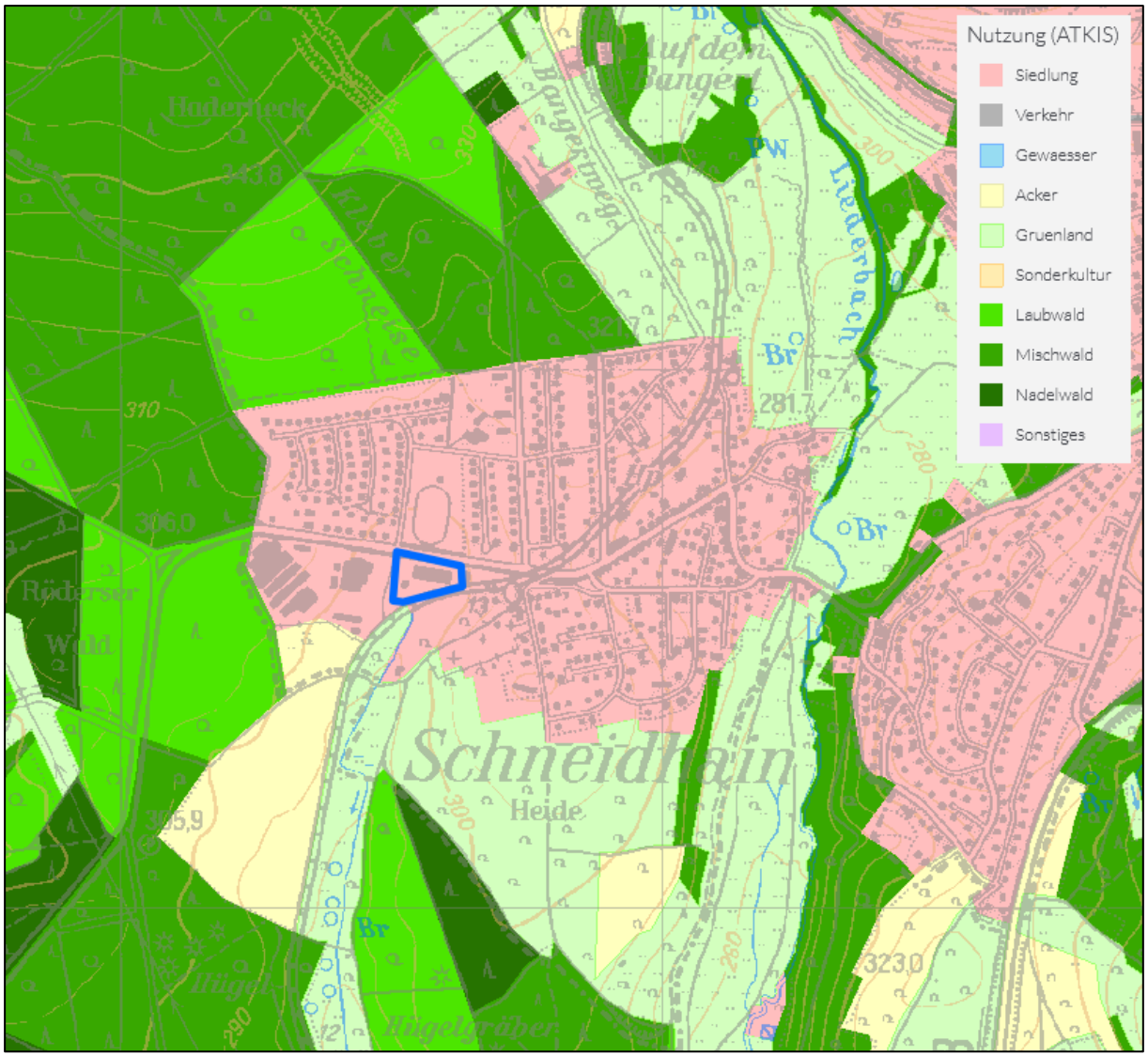

Abb. 5: Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Acker, Grünland) sowie die Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der Kaltluftabfluss folgt im groben der Geländeneigung nach Süden. Ausschnitt aus gruschu.hessen.de (Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022; HLNUG 2023C); eigene Bearbeitung 09/2023

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Die Fläche wurde Anfang Mai 2022 floristisch kartiert. Eine weitere Kartierung war aufgrund des geringen Grünanteils nicht erforderlich. Hierbei wurden alle vorgefundenen Pflanzenarten aufgenommen. Die Bestimmung und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen wurden anhand der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 26. Oktober 2018 und der Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2019) durchgeführt.

Die Biotopnummer (XX.XXX Biotopname) sowie die Biotopwertpunkte sind der Kompensationsverordnung (KV 2018) entnommen. Die Skala der Biotopwertpunkte der KV 2018 reicht vom naturschutzfachlich geringwertigsten Biotopzustand von 3 Biotopwertpunkten (vollversiegelte Flächen) bis zum (in hessischen Maßstab) naturschutzfachlich hochwertigsten Biotopzustand von 80 Biotopwertpunkten (Moore). Gegebenenfalls mussten bei der Vergabe der Biotopwertpunkte eine Zusatzbewertung durchgeführt werden, um die Wertigkeit dem vorgefundenen Biotop zu entsprechen.

Der Planungsraum ist umgeben von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Im Süden wird die Fläche durch eine Baumhecken entlang einer Bahntrasse (Bahnstrecke Höchst-Königstein) begrenzet. Südlich der Gleise schließen Gehölz-reiche gärtnerisch genutzte Flächen, Grünland und Streuobstflächen an.

Über 90 % der Untersuchungsfläche besteht fast vollständig aus dem Gewerbe-dienenden Nutzungstypen (Gebäude, Stellflächen, Nebenanlagen) mit geringem Grünanteil (Abb. 6).

Abb. 6: Gebäude und Stellflächen

Entlang der Wiesbadener Straße verläuft eine schmale Anpflanzungsfläche mit steinreichem Substrat, Ziersträuchern, Zierbäumen und wenigen einheimischen Laubbäumen (Abb. 7). Hervorzuheben sind hierbei die zwei mehrstämmigen Ahornbäume im Nordwesten (Abb. 8).

Die südliche Flächenbegrenzung wird durch die Böschungskante zum tieferliegenden Gleisbett definiert. Die entlang der Böschung wachsende Baumhecke reicht teilweise in das Untersuchungsgebiet hinein. Die Baumhecke besteht aus einheimischen standortgerechten Baumarten trockener bis frischer Standorte und ist im Hessischen-Naturschutzinformationssystem (natureg.hessen.de) als „Baumhecke an der Bahn südwestlich Schneidhain“ erfasst. Entlang Baumhecke verläuft im Untersuchungsgebiet eine angepflanzte Nadelbaumhecke aus Thujen (Abb. 9).

Im Südwesten ist der Baumhecke eine kleinflächige artenarme, nitrophytische Ruderalflur vorgelagert, die teilweise als Lagerfläche verwendet wird (Abb. 10).

Abb. 7: Anpflanzungsfläche entlang der Wiesbadener Straße

Abb. 8: Mehrstämmige Ahornbäume am nördlichen Einfahrtsbereich

Abb. 9: Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung

Abb. 10: Ruderalflur im Südwesten

Im Untersuchungsraum wurden keine gesetzlich geschützten und keine gefährdeten Pflanzenarten vorgefunden (Tab. 1). Mit dem Staudenknöterich und der Robinie sind zwei invasive nichtheimische Pflanzenarten (Neophyten) auf der Fläche vertreten. Wobei die Robinie nur vereinzelnd als Jungwuchs auf der Fläche vorkommt, tritt der Staudenknöterich vermehrt entlang der Baumhecke und auf der Ruderalflur auf (Abb. 11).

Abb. 11: Invasiver Neophyt – Staudenknöterich

Tab. 1: Im Untersuchungsraum vorgefundene Pflanzenarten.

Art	Deutscher Name	Art	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Plantago major*	Breit-Wegerich
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke	*Poa annua*	Einjähr. Rispengras
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei	*Prunus avium*	Vogel-Kirsche
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß	*Prunus* spec.	Zierkirsche
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	*Ranunculus repens*	Kriech. Hahnenfuß
Bromus sterilis	Taube Trespe	*Rhododendron* spec.	Rhododendron
Carpinus betulus	Hainbuche	*Robinia pseudoacacia*	Gewöhnliche Robinie
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel	*Rubus* spec.	Brombeerstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Rumex obtusifolius*	Stumpfblät. Ampfer
Corylus avellana	Gemeine Hasel	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Daucus carota	Gewöhnliche Möhre	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Fallopia japonica	Staudenknöterich	*Thuja* spec.	Lebensbaum
Geranium robertianum	Ruprechtskraut	*Trifolium repens*	Weiß-Klee
Lactuca serriola	Kompass-Lattich	*Tussilago farfara*	Huflattich
Papaver spec.	Mohn	*Urtica dioica*	Große Brennnessel

Tab. 2: Vorgefundene Biotop- und Nutzungstypen nach KV 2018, geordnet nach ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit (gering- zu hochwertig)

BWP = Biotopwertpunkte

* Abwertung um 1 BWP wegen invasiven Neophyten (Staudenknöterich)

KV-Nr.	Bezeichnung	BWP	Fläche in m²
10.710	Dachflächen nicht begrünt	3	1969,25
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	107,16
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	1788,74
10.530	Schotter-, Kies u. Sandflächen, -wege: Stellflächen	6	3086,63

10.530	Schotterflächen	6	55,18
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	126,09
02.500	Standortfremde Hecken / Gebüsche	20	45,95
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht	23	18,00
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	24*	118,01
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	34	13,00
04.600	Feldgehölz (Baumhecke)	50	165,3

Eingriffsbewertung

Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen bestehen fast vollständig aus naturschutzfachlich geringwertigen Strukturen (Tab. 2). Das spiegelt sich auch im Biotopwertdurchschnittswert je m^2 Fläche von 6 Biotopwertpunkten wider. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Das einzige aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Biotop auf der Untersuchungsfläche bildet die Baumhecke (ohne Thujen) entlang der südlichen Flächenbegrenzung.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsbüro Plan Ö überprüfte im Jahr 2022 das Plangebiet, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dieser faunistischen Untersuchung zitiert. Die angewendeten Methoden und weitere Informationen zur durchgeführten faunistischen Untersuchung ist dem Bauleitplanverfahren beigefügten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Planung „Ehemals Donath-Gelände“ (Plan Ö 2023) zu entnehmen.

Vögel

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 21 Arten mit 39 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 3).

Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand von Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der des Gartenrotschwanzes (Phoenicurus phoenicurus) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Der Gartenrotschwanz stellt eine gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie dar.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen.

Hierbei konnten mit Grauspecht (*Picus canus*) und Mäusebussard (*Buteo buteo*) streng geschützte Arten (BArtSchV) festgestellt werden. Zudem stellt der Grauspecht eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Der Erhaltungszustand von Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Mauersegler (*Apus apus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der von Gelbspötter (*Hippolais icterina*) und Grauspecht (*Picus canus*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Faunistische Bewertung - Vögel

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Siedlungsgebiet mit angrenzender Bebauung, Bahnlinien und Straßen mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend sind die Vorkommen von Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Stieglitz. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit Grauspecht und Mäusebussard streng geschützte Vogelarten den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzen.

Die Reviere von Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Stieglitz befinden sich außerhalb des aktuellen Planbereichs. Diese werden durch die Planungen weder direkt noch indirekt betroffen. Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann somit ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Generell können Eingriffe in Gehölzbereiche und Gebäude einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitate in der Umgebung ausgeglichen werden.

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Gelbspötter, Goldammer, Grauspecht, Mauersegler und Mäusebussard ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen.

Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna.

Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Tab. 3: Im Planungsraum festgestellte Reviervögel und Nahrungsgäste sowie deren Betroffenheit durch die Planung (Plan Ö 2023)

Trivialname	Art	Status	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fort-pflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Ausgleichs-Maßnahmen
Amsel	*Turdus merula*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Bachstelze	*Motacilla alba*	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Blaumeise	*Parus caeruleus*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Buchfink	*Fringilla coelebs*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Elster	*Pica pica*	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Garten-baumläufer	*Certhia brachydactyla*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Garten-grasmücke	*Sylvia borin*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Grünfink	*Carduelis chloris*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Hausrot-schwanz	*Phoenicurus ochruros*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Hecken-braunelle	*Prunella modularis*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Kleiber	*Sitta europaea*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Kohlmeise	*Parus major*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Mönchs-grasmücke	*Sylvia atricapilla*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Ringeltaube	*Columba palumbus*	R & N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Schwanz-meise	*Aegithalos caudatus*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Singdrossel	*Turdus philomelos*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Star	*Sturnus vulgaris*	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Wintergold-hähnchen	*Regulus regulus*	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	R	nein	nein	nein	außerhalb des Planbereichs	
Status: N = Nahrungsgast R = Reviervogel							

Allgemeine 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:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Im Planbereich wurden keine Bäume gefunden, die aufgrund von Baum- und Spechthöhlen oder abstehender Borke ein potentielles Fledermausquartier darstellen.

Es wurden mehrere Einflugmöglichkeiten am Gebäude festgestellt. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung als Alternativquartier für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann im Sommer generell nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen der unterschiedlichen Fledermausarten, sind Quartiere von Fledermausarten abseits der Zwergfledermaus im Planungsgebiet auszuschließen. Quartiere der Zwergfledermaus sind jedoch aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen innerhalb des Planbereichs möglich. Es konnten zunächst keine Quartiere von Fledermäusen identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere von z.B. Zwergfledermaus nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnten einzelne Gebäude ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere nie völlig ausgeschlossen werden.

Durch Eingriffe wie Abrissarbeiten besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen - Fledermäuse

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht aus schließlich nach unten abstrahlen (“down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

Haselmaus

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. In keinem der Nesting-Tubes wurden Nester, die für die Anwesenheit der Bilche sprechen gefunden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Reptilien

Es konnte das Vorkommen der Blindschleiche festgestellt werden. Diese wurde weit außerhalb des Planbereichs nachgewiesen. Das Konfliktpotential wird aufgrund dessen als gering eingestuft.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden.

Eingriffsbewertung

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

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

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura-2000-Gebiet (Abb. 12).

Im Naturpark Hochtaunus gelegen bildet die Untersuchungsfläche durch ihre stark anthropogen überformte Ausstattung und Lage im Siedlungsbereich kein wertgebendes Element für den Naturpark. Darüber hinaus führen keine ausgewiesenen Wanderwege am Plangebiet vorbei.

Eingriffsbewertung

Aufgrund fehlender räumlicher und funktionaler Zusammenhänge sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

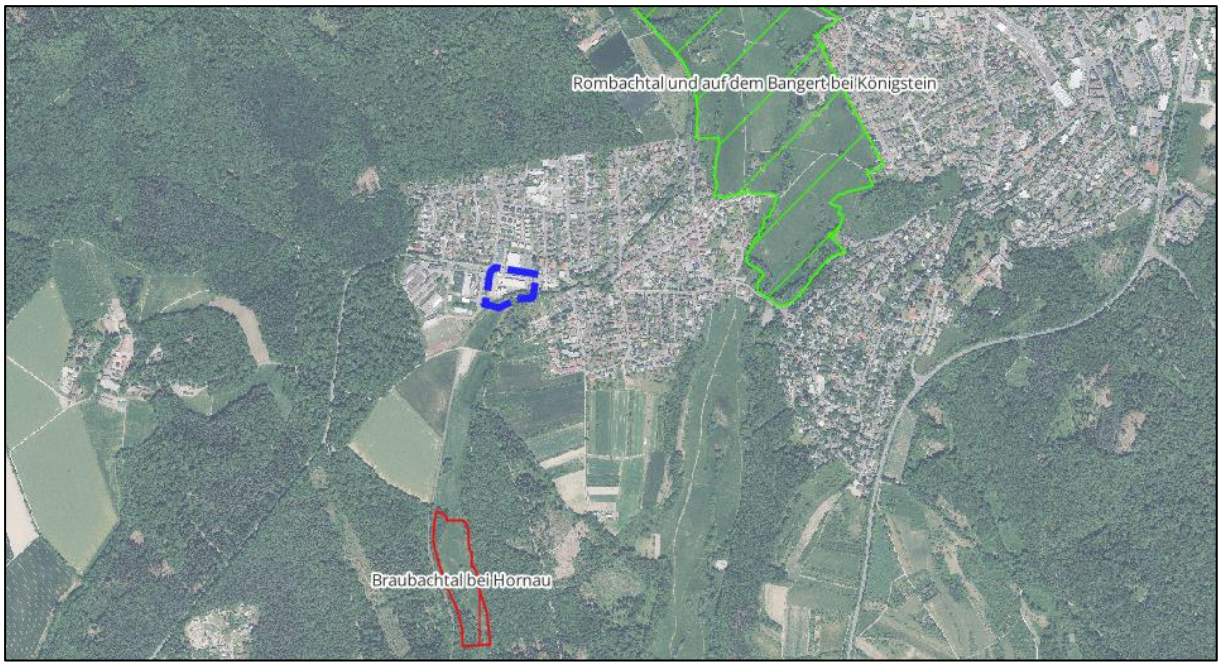

Abb. 12: Natura-2000-Gebiete (grün) und Naturschutzgebiete (rot) in der Nähe des Vorhabens (blau). Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagment und Geoinformation und HLNUG; eigene Bearbeitung 09/2023

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensraumtypen festgestellt.

Südlich des Plangebietes bestehen Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiesen) in Bereich der Kleingartenanlagen.

Abb. 13: Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope südlich des Vorhabens. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagment und Geoinformation und HLNUG; eigene Bearbeitung 09/2023

Eingriffsbewertung

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den südlich des Plangebietes vorhandenen Streuobstbestandes ersichtlich.

2.8 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Ortsbild des Plangebiets ist insbesondere durch das langgestreckte Lager-/Bürogebäude und Stellflächen mit gering Grünflächenanteil geprägt. Die Umgebung ist durch Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzungen geprägt.

Orts- bzw. landschaftsprägende Elemente bildet die hohe Baumhecke entlang der südlichen Plangebietsbegrenzung und der mehrstämmige Ahorn im Nordwesten des Plangebietes. Die Baumhecke mindert zudem die Einsicht in das Plangebiet von den südlichen Freiflächen aus. Einzelne Bäume der Baumhecke sind höher als die vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung des Vorhabens werden höhere Gebäude errichtet als bislang vorhanden. Die Gebäudehöhe wird von aktuell 6 bis 9 m auf 13,5 bis 14,8 m erhöht. Hierdurch werden sie die höchsten Gebäude im näheren Umfeld bilden und werden zudem die bestehende Baumhecke im Süden überragen. Folglich sind sichtbare Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Auswirkung auf das Ort- und Landschaftsbild kann durch den Erhalt und durch die Erweiterung der bestehenden Baumhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze gemindert werden. Zudem sind dahingehend entsprechende Festsetzung zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie Fassaden- und Dachbegrünung zu empfehlen.

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planung und deren Überwachung sind folglich die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft (Tab. 4) umzusetzen sowie die Richtlinie **RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“** und die **DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“** zu beachten.

Tab. 4: Für das vorliegende Bauvorhaben umzusetzende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Maßnahmen / Maßnahmenbeschreibung	betroffene Schutzgüter
Rodung von Gehölzen Werden Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind diese zwischen dem 30. September und 1. März durchzuführen, um Konflikte mit Brutvögeln (Störung des Brutgeschäfts durch Baulärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.	Tiere (insbesondere Vögel)
Gebäudekontrolle vor Abriss Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.	Tiere (insbesondere Fledermäuse)
Bauflächenfreiräumung Während der Baufeldfreiräumung sind regelmäßige Kontrollen durch eine Fachkundige Person auf mögliche Vorkommen der Blindschleiche durchzuführen.	Tiere (Blindschleichen)
Erhalt der vorhandenen Baumhecke Als erhaltungswürdige Biotopstrukturen ist die Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung zu benennen. Sie bilden keine gesetzlich geschützten Biotope, erfüllen jedoch aus natur-, arten- und umweltschutzfachlicher Sicht wertvolle Funktionen. Die Baumhecke erfüllt unter anderem eine Pufferfunktion (Sichtschutz, Lichtschutz, Lärmschutz) zwischen der Gewerbefläche und den artenschutzrelevanten Flächen (Streuobstflächen) südlich der Untersuchungsfläche. Bei Umsetzung der Planung ist im Vorfeld die Erhaltung der bestehenden Baumhecke zu prüfen. Hierbei sind die Thuja-Anpflanzungen (nichtheimische Art) zu entnehmen. Rodungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.	Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild
Verhinderung von Vogelschlag Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden. <u>Laut § 37 des neuen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) vom 25. Mai 2023 sind folgende Vorgaben zur Verhinderung von Vogelschlag umzusetzen:</u> • Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. • Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.	Tiere (insbesondere Vögel)

Minderung von Lichtverschmutzung Aufgrund der Lage zu den südlich angrenzenden Grünflächen (Gärten, Streuobst, Grünland) und zur Reduzierung der von Siedlungsbereichen ausgehenden Lichtverschmutzungen sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen nur als vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und nur Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Die Vorgaben zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten des § 35 des neuen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) vom 25. Mai 2023 sind hierbei einzuhalten.	lichtempfindliche Tier- und Pflanzenarten
Bekämpfung invasiver Pflanzenarten (Neophyten) Empfehlung: Die Bestände des Staudenknöterichs und der Robinie entlang der Baumhecke und auf der Ruderalflur sind durch entsprechende Maßnahmen (Mahd, Herausgraben, Abdecken, Gehölzpflanzungen) zu beseitigen.	Tiere, Pflanzen, Biotope

4. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Darüber hinaus werden mit dem Vorhaben keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope vorbereitet, die einen Ausgleich erfordern.

Nach aktuellem Wissensstand, sind zudem keine artenschutzrechtlichen Belange berührt, die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Werden jedoch artenschutzrechtliche Belange (z.B. Fledermäuse, Blindschleichen) bei den Gebäudekontrollen vor dem Abriss, bei der Baufeldfreiräumung oder Gehölzrodungen ersichtlich, ist die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Ausgleichflächen bzw. -Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Quellen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2023A): BodenViewerHessen: http://bodenviewer.hessen.de (Zugriffsdatum: 09/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung, 2019): Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit; Darmstadt

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2023B): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de. (Zugriffsdatum: 09/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022C) GruSchu-Hessen: gruschu.hessen.de - Zugriffsdatum: 9/2023

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2017): Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018A): Boden – mehr als Baugrund Bodenschutz für Bauausführende - Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018B): Boden – damit Ihr Garten funktioniert Bodenschutz für „Häuslebauer“

Plan Ö (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Planung „Ehemals Donath-Gelände“ - Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain; Stand: 09/2023

Schuster, J. (2022). BV.: Neubebauung eines Gewerbegrundstücks in 61462 Königstein i. T., Wiesbadener Straße 239 – 241, Flurstück 102/6, Flur 6, Gemarkung Schneidhain - Geotechnische und abfalltechnische Baugrunderkundung und –begutachtung im Hinblick auf das Bauvorhaben, Gründungsberatung, Setzungsprognose, Altlastenerkundung, LAGA-Analytik, abfalltechnische Charakterisierung nach LAGA und DepV; Sondierarbeiten vom 06.05.2021 und 09.06.2021 - Geotechnischer Ergebnisbericht

6. Anlagen

Anlage 1: Bestandskarte Wiesbadenerstraße 239-241 (Planungsbüro Fischer 2022)

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23166

Projektleitung: Pönichen, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de