

Stadt Königstein im Taunus
Magistrat
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Milcheshohl 27
61462 Königstein i. Ts.
E-Mail: bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

Vorstand:

Cordula Jacobowsky
Gabriela Terhorst
Thomas Gerber
Gabriele Klempert
Günter Schmunk

Tel.: 06174 – 249 18 12
Fax 06174 – 249 18 13

Schneidhain,

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 19 – Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich als Bevollmächtigte und im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Unsere Stellungnahme vom 02.09.2013 finden Sie im Anhang und ist Bestandteil dieser Stellungnahme.

1. Beschlüsse zu unserer ersten Stellungnahme

Zu 7.: Offizieller Wanderweg – Siehe dazu 2. Begründungsentwurf, Kapitel 4. Festsetzungen, zweiter Absatz und 3. Umweltbericht, Kapitel 2.5 Menschliche Nutzung.

Zu 8.: Parkplätze: Während der Nutzungsphase der Ausbildungsstätte waren die Parkplätze nicht verpachtet, bzw. existierte das Restaurant, das sie nutzt, noch nicht. Die Parkplatzsituation ist aktuell bereits schwierig, es ist daher unerheblich, wie die Parkplatzsituation zu Zeiten der Ausbildungsstätte war.

Stellplätze auf dem Waldgrundstück: Diese sind sicherlich schwierig anzuordnen; das jedoch nur der Kreativität des Architekten zu überlassen bzw. auf ausreichend qualifizierte Architekten zu hoffen, ist absolut unzureichend. Der Bebauungsplan muss so gestaltet sein, dass auch unzureichend qualifizierte oder wenig kreative Architekten keine Planungen zum Nachteil des Natur- und Umweltschutzes erstellen können. Vergleiche dazu auch Seite 14 der Begründungen, 5. Gestaltungssatzung, zweiter Absatz.

Zu 9.: Nur weil keine Weiternutzung stattgefunden hat, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Land da tatsächlich ein Interesse daran hatte. Das Gelände als Bauland zu verkaufen, ist gewiss lukrativer. Zur Grauen Energie bzw. Energieeinsparung durch Sanierung versus Neubau siehe folgendes Zitat:

„Von den Einsparpotenzialen sind dabei die Sanierungsanstrengungen bzw. der Ersatz des Altbestands viel wirksamer als die zusätzlich errichteten energieeffizienten Neubauten. Wenn wir es schaffen, ein Gebäude, das vorher etwa 250 kWh/m² im Jahr an Heizenergie benötigt hat, auf einen Energieverbrauch von nur noch 25-50 kWh/m² im Jahr zu modernisieren, machen wir damit nicht nur einen Sprung bis zu einem Faktor

10, sondern sparen zudem in Summe über 200 kWh pro m² und Jahr ein. Wenn wir uns im Vergleich dazu jedoch entschließen, lieber einen zusätzlichen Neubau besonders energieeffizient in Passivhausqualität zu realisieren, bringt diese Entscheidung nur einen Einsparvorteil von etwa 50 kWh/m² gegenüber dem gesetzlichen Mindeststandard nach Energieeinsparverordnung. Der Einspareffekt eines gut sanierten Altbau-Quadratmeters ist also etwa viermal so hoch wie der eines sehr guten Neubaus.

Tatsächlich steht der Neubau noch schlechter da, wenn man berücksichtigt, dass durch ihn die gesamte beheizte Fläche im Land weiter zunimmt und dass durch die Erstellung des Gebäudes selbst ganz wesentlich Energie verbraucht wird.

(aus: „Energiewende ohne die Bürger?“ von Till Schaller, Passivhaus Kompendium 2013, Seite 31, Unterstreichungen von C. Jacobowsky)

2. Begründungsentwurf

Kapitel 2. Übergeordnete Planungen

Der Nachweis kann nicht geführt werden, dass die geringe Wohneinheitendichte zulässig ist. Die Argumentation, dass zum einen die nähere Umgebung eine vergleichbare Wohndichte aufweist und zum Ausgleich das Mittelzentrum mit der hoch verdichteten Bebauung z.B. der Sonnenstraße herangezogen wird, ist unzulässig. Denn die hochverdichtete Bebauung des Mittelzentrums existiert nicht zum Ausgleich für die Villenbebauung in Falkenstein, sondern deshalb, weil sich das Mittelzentrum im Einzugsbereich der Kleinbahn befindet, und von daher eine höhere Wohneinheitendichte von 45-60 Wohneinheiten aufweisen **muss**. Ganz im Gegenteil müsste hier das neue Wohngebiet etwaige Defizite der Wohneinheitendichte des Stadtteils Falkenstein ausgleichen, daher ist schon nur die Annahme von 25 Wohneinheiten als unterer Grenze der Bebauungsdichte sicherlich viel zu niedrig angesetzt. Auch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verlangt einen Wert deutlich über 10 WE/ha. Damit verstößt die Planung insgesamt gegen § 1 Abs. 4 BauGB und ist damit abzulehnen.

Die Argumentation, dass sich durch die Reduzierung des Plangelandes auf die reinen Grundstücksgrößen nun ein besserer Wert von 16 WE/ha ergibt, ist reine Augenschwermerei, denn unter dieser Fläche verbirgt sich eine Altlast und könnte daher nie mit Wohnungen bebaut werden und ist daher in die Berechnung mit einzubeziehen. Die Altlast als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen, ist daher nur die Notlösung für ein menschengemachtes Problem und entspringt nicht dem Wunsch hier wirklich genannte Maßnahmen umzusetzen – wäre hier keine Altlast, würde man hier auch bauen wollen.

Dass im letzten Absatz des Kapitels nun die reduzierte Bebauungsdichte sogar als eine Bemühung des Bebauungsplans dargestellt wird, einen Übergang von Wohnbebauung zum angrenzenden Naturschutzgebiet zu schaffen, zeigt die Kapriolen in den vergeblichen Versuchen, die Planung logisch zu begründen.

Da außerdem das Bestandsgebäude 1958 nur mit einer Ausnahmegenehmigung errichtet wurde, fordert der BUND folgerichtig eine komplette Niederlegung und Renaturierung des Geländes.

Es ist sehr fragwürdig, warum eine Landesgesellschaft auf Kosten der Natur und der Bürger Königsteins hier mit dem Verkauf des Grundstücks einen Gewinn machen möchte. Auch eine Landesgesellschaft oder vor allem das Land Hessen selbst sollte andere Ziele als Gewinnmaximierung haben.

Als **Alternative zur Niederlegung** und folgerichtig aus den Überlegungen zur Energieeinsparung (siehe oben) und der notwendigen höheren Bebauungsdichte (siehe oben) empfiehlt der BUND eine Umnutzung. Beispielsweise könnte dies aus aktuellen politischen Erwägungen heraus mittelfristig eine Nutzung des Volksbildungsheims als Flüchtlingsunterkunft sein. Mit relativ geringem Aufwand ließe sich

das Gebäude schnell umnutzen, hinzu kommt auch, dass damit die notwendigen Wohnplätze für Flüchtlinge schnell und im Verhältnis wesentlich kostengünstiger geschaffen werden können. (Wenn in hoffentlich recht naher Zukunft die Flüchtlingsunterkünfte nicht mehr benötigt werden, kann erneut über einen Verkauf und Bebauung des Geländes nachgedacht werden.)

Kapitel 4. Festsetzungen

Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzungen mit den Erfordernissen der Denkmalpflege für die Villa Rehe, z.B. der daraus resultierenden Bauhöhen im Gebiet F 18 – Haus Raphael, korrespondieren.

Bedenklich sind die Stellplätze und Garagen (Unterkapitel 4., Seite 13) in Bezug auf die Flurstücke 20/13 bis 20/11. Besonders bei 20/12 und 20/11 scheint dies unmöglich. Nur eine Integrierung dieser Flächen in die überbaubare Grundstücksfläche scheint sinnvoll, damit müsste aber eventuell die Zahl der Wohneinheiten für dieses Grundstück auf eine reduziert werden. Alternativ könnten auch beide Grundstücke zu einem größeren zusammengefasst werden, mit drei Wohneinheiten (z.B. Familie, Großeltern, Hauspersonalwohnung oder Familie, Angestellte, Praxis). Dafür gibt es bestimmt auch Interessenten. Die Zuwegung ist bei beiden Grundstücken sehr problematisch. Abhilfe scheint hier der Trampelpfad zu liefern, der den Waldweg mit dem Reichenbachweg verbindet. Würde man hier eine Privatstraße mit Fußdurchgang zum Waldweg einplanen, könnten beide Grundstücke über diesen Weg von hinten bedient werden. Evtl. wären hier die anliegenden Grundstücksflächen entsprechend zu verkleinern. (Zum Trampelpfad siehe weiter unten, 3. Umweltbericht, Kapitel 2.5 Menschliche Nutzung).

Auf jeden Fall sollte in den Festsetzungen auf die Schwierigkeit der Beplanung des Geländes durch die Vielzahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume explizit hingewiesen werden. Es sollte ebenfalls von vorneherein feststehen, dass es hier keine Sondergenehmigungen zum Fällen der Bäume geben wird, damit dem zukünftigen Bauherrn keine unangenehmen Überraschungen drohen. (Siehe dazu die Ausführungen unter 1./zu 8: Stellplätze auf dem Waldgrundstück) (Anmerkung: Es ist immerhin ein Unding, dass anscheinend auch bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen der Bauherr mit erlaubten Fällungen rechnet oder gar rechnen kann! Wenn er mit dem Gelände nicht umgehen kann bzw. keinen ordentlichen Architekten finden kann, sollte er es nicht kaufen.) Falls dies nicht möglich erscheint, so kann zumindest die Hürde für Neupflanzungen empfindlich nach oben geschraubt werden, so sollten nicht 18-20 cm Stammumfang für Nachpflanzungen verlangt werden, sondern etwa 25-30 cm (4. Kapitel, letzter Absatz, Seite 14).

Siehe dazu im Übrigen die gewünschten Textfestsetzungen unter 4. Generelle Anmerkungen.

Kapitel 6. Verkehrserschließung

Zu den Annahmen ist anzumerken, dass die Zahlen gerade bei wohlhabenden Villenbesitzern von denen der Normalbevölkerung abweichen dürften. Die Wegehäufigkeit dürfte höher liegen, da Kinder meistens noch zusätzlichen Freizeitaktivitäten nachgehen, die im Durchschnitt der Bevölkerung eher seltener anzutreffen sind, oder Privatlehrer bedingen. Auch mobile Frisöre oder Masseure, Gärtner etc., also der Wirtschaftsverkehr, dürften hier häufiger anzutreffen sein. Ebenso dürfte der motorisierte Individualverkehr hier eher bei 90 % – 95 % liegen, vor allem da die Entfernung zum ÖPNV doch erheblich ist.

Zu den Zahlen der Verkehrszählung ist zu fragen, ob im genannten Zeitraum auch die Ausflugsgaststätte Veranstaltungen hatte. Falls nein, sind die Zahlen um die durchschnittliche Besucherzahl/PKW-Zahl nach oben zu korrigieren und die Bewertung neu durchzuführen.

Kapitel 7. Immissionsschutz und Klimaschutz

Im dritten Absatz wird postuliert, dass aufgrund der geringen Größe des Wohngebiets keine Veranlassung besteht, von den neuen Festsetzungen zum Klimaschutz im Baugebiet Gebrauch zu machen. Der

BUND ist nicht der Auffassung, dass die Größe eines Baugebiets ein geeignetes Kriterium ist, um darüber zu entscheiden, ob Klimaschutz sinnvoll ist oder nicht. Diese Regelung im BauGB sollte ebenso wie alle anderen auch eingehalten werden. Es bedarf hier auch nicht zuerst eines für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Konzepts. Im Gegenteil, die Festsetzung dieser Flächen kann sogar später die Einführung eines solchen Konzeptes erst ermöglichen. Darüber hinaus können die Flächen ja bis dahin ohne weiteres vom Grundstückseigentümer, von dessen Fläche sie abgehen, genutzt werden.

Kapitel 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Auf Seite 18 schreibt Hessen Forst, dass die Erhaltung der Waldflächen nicht im öffentlichen Interesse läge. Diese Aussage wird bezweifelt. Die Erhaltung liegt sicherlich nicht im Interesse von Hessen Forst. Für die Öffentlichkeit, die Anwohner kann jedoch auch eine kleine Waldfläche gerade im Sommer eine erfreuliche Abkühlung und Frischluft bedingen, bzw. über das ganze Jahr einen kleinen, aber durchaus spürbaren ausgleichenden Effekt auf das lokale Kleinklima haben.

Der BUND ist gegen die Rodung der Grundstücke 20/13 bis 20/11.

Kapitel 9. Wasser

Auf Seite 19 steht, dass der Bebauungsplan keinen Gebrauch von den Möglichkeiten der Festsetzung von Niederschlags- bzw. Grauwasser macht. Hierzu möchte der BUND folgendes in die Textfestsetzungen aufgenommen haben:

Anfallendes **Regenwasser** ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne. Um das Regenwasser nicht zu vergiften, sind Dächer und Regenrinnen aus Kupfer oder kupferhaltigen Materialien nicht erlaubt. Sofern Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingebracht werden muss, sind die dazugehörigen Rohre separat vom Abwasser bis kurz vor die Grundstücksgrenze zu ziehen, um ein (momentan noch nicht vorhandenes) separates öffentliches Regenwassersammelsystem zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Der Überlauf der Regenwasserzisternen sollte jedoch an den Bachlauf/Quelle am nordwestlichen Rand des Baugebiets angeschlossen werden.

Zur Altlast ist festzustellen, dass unbedingt jeder Käufer vor dem Kauf eines Grundstücks des Bebauungsplans F 19 (wie übrigens auch F 18!) über diese Fläche und ihre Nicht-Eignung als Kinderspielplatz (siehe Seite 21) aufgeklärt werden sollte. Gerade Kinder spielen gerne im angrenzenden Wald, also auch auf dieser Fläche.

Desweiteren ist zur Altlast festzustellen, dass im unterhalb gelegenen Forellenweiher hohe Gehalte an Schwermetallen gefunden wurden und in der Altlast diese ebenso, außerdem PAK. Die Gehalte im Forellenweiher waren angeblich auf Batterien zurückzuführen. Trotzdem sollte die Wasserverbindung bzw. das Wasser im Forellenweiher regelmäßig kontrolliert werden, um jede Gefahr für den Menschen bzw. spielende Kinder auch für die Zukunft auszuschließen.

Kapitel 12. Sonstiges

Dem BUND ist das Problem Lichtverschmutzung einfach nur mit dem Hinweis auf den Artenschutz zu cursorisch abgehandelt. Siehe dazu auch Umweltbericht, Seite 6, 1.3 Vermeidung von Emissionen. Kaum ein Mensch bringt Artenschutz mit Lichtverschmutzung zusammen. Deshalb empfiehlt der BUND zur **Beleuchtung und Lichtverschmutzung** folgendes in die Textfestsetzungen mit aufzunehmen:

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen (z.B. LED-Leuchtmittel) mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Außerdem sind Lichtquellen, die den Nachthimmel mit Licht verschmutzen nicht zulässig; entsprechend sollen nur nach unten oder maximal 60° seitwärts gerichtete Lichtquellen verwendet werden, oder, wenn sie nach oben gerichtet sind, diese von einem entsprechend breiten

Dach so überdeckt werden, dass der Lichtkegel komplett abgeschirmt wird. In der Kernnacht (von 23 bis 5 Uhr) soll die Objektbeleuchtung ausgeschaltet sein. Ausnahmsweise darf sie länger leuchten, wenn Gäste erwartet werden oder das Grundstück verlassen, hier sind Bewegungsmelder sinnvoll. Für den Garten gelten die gleichen Regelungen, die Gartenbeleuchtung ist spätestens auszuschalten, wenn die Gartennutzer den Garten verlassen (Bewegungsmelder sind hier ebenfalls sinnvoll). Lichtquellen, die Flächen außerhalb des Grundstücks beleuchten, sind nicht zulässig, sofern sie nicht zur Verkehrssicherung notwendig sind. Lichtquellen zur Verkehrssicherung sind möglichst mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Für Lichtquellen mit weniger als 100 Lumen gilt die Regelung nicht.

3. Umweltbericht

Die Datenlage, aufgrund derer der Umweltbericht erstellt wurde, ist mehr als mangelhaft. Teilweise widerspricht sich der Bericht selbst (siehe unten).

Um die Fehler des F 18 hier nicht zu wiederholen, wird um eine erneute, gründlichere Prüfung des Gebiets über ein ganzes Jahr gebeten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die FFH-Vorprüfung unterblieben ist.

Der BUND lehnt den gesamten Umweltbericht als unzulänglich ab.

Kapitel 1.4 Erneuerbare Energien

Da auf Seite 6 festgestellt wird, dass die Festsetzungen zu erneuerbaren Energien explizit zulässig sind, möchte der BUND folgende Textfestsetzung:

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. In welcher Weise die Eigentümer dieser Pflicht nachkommen, ist im Weiteren, insbesondere in §§ 5 und 6 des Gesetzes geregelt. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen. Generell sind Kubatur und Höhe eines Neubaus bzw. seine Auskragungen (z.B. Kamine) so zu wählen, dass angrenzende Dächer möglichst wenig verschattet werden.

Vergleiche dazu auch die Ausführungen zu Kapitel 7. Immissionsschutz und Klimaschutz in 2. Begründungsentwurf.

Kapitel 1.5 Grund und Boden

Hier wird die Altlastenfläche als Wald festgesetzt. Dies sieht der BUND sehr kritisch, weil damit der Hinweis auf die Altlast aus den Plänen verschwindet. Die Altlast sollte als solche deutlich erkennbar bleiben, solange sie existiert.

Kapitel 2.2 Tiere und Pflanzen

Die Datenlage, aufgrund derer der Umweltbericht erstellt wurde, ist mehr als mangelhaft. Teilweise widerspricht sich der Bericht selbst. Zur Erfassung der Flora und Fauna wurden innerhalb von zwei Jahren nur zehn Begehungen durchgeführt. Dass dies viel zu wenig ist, zeigt vor allem, dass die in der Bevölkerung allseits bekannten in diesem Gebiet vorkommenden Salamander ursprünglich nicht nachgewiesen wurden. Stattdessen verließ man sich auf den Daten des Bebauungsplans F 18, in denen genauso wenig der Salamander vorkommt. Daher ist davon auszugehen, dass auch die Daten für den Bebauungsplan F 18 mangelhaft sein müssen.

Um die Fehler des F 18 hier nicht zu wiederholen, wird um eine erneute, gründlichere Prüfung des Gebiets über ein ganzes Jahr gebeten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die FFH-Vorprüfung unterblieben ist.

Gefasste Quelle, Seite 13

Der Biotopwertpunkt dieser gefassten Quelle beträgt lediglich 3 Pkt/m². Durch das Freilegen dieser Quelle und des anschließenden Bachlaufs, was nach WRRL auch angeraten scheint, lässt sich dieses Biotop auf recht einfachem Weg aufwerten. Siehe dazu 3. Umweltbericht, Kapitel 6.3 Kompensationsmaßnahmen.

Kapitel 2.2.2 Fauna

Hier wird postuliert, dass im Plangebiet kein Feuchtbiotop betroffen ist, mithin auch keine feuchteabhängigen Arten betroffen sein könnten. Dieser Schluss wird kritisch gesehen. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde keine genauere Untersuchung der Quelle durchgeführt, z.B. fehlt der Saprobienindex. Außerdem wurde nachgewiesen, dass sich im Gebiet Salamander aufhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Salamander auch hier laichen würden, wenn die Quelle offen läge. Insofern wären zumindest die Salamander von der Offenlegung der Quelle positiv betroffen.

Kapitel 2.2.2.1 Vögel

Aus den Unterlagen geht hervor, dass z.B. mit dem Mittelspecht ein Vogel mit einem ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand durch das Baugebiet betroffen wäre. Dass dies nur unerheblich wäre, wie in der Tabelle 6 angegeben, bezweifelt der BUND, da die Datenlage unzureichend ist. Zumindest für die Flurstücke 20/11 bis 20/13 ist dies jedoch ein weiterer Hinweis darauf, dass dieses Waldgebiet als Wald erhalten werden sollte.

Kapitel 2.2.2.2 Fledermäuse

Die Datenlage zu den Fledermäusen ist lückenhaft. Wenn noch nicht einmal bei einer Begehung die oberen Geschosse untersucht werden können, kann auf dieser Basis keinerlei Aussage getroffen werden. Zudem wird wieder auf F 18 verwiesen.

Um die Fehler des F 18 hier nicht zu wiederholen, wird um eine erneute, gründlichere Prüfung des Gebiets über ein ganzes Jahr gebeten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die FFH-Vorprüfung unterblieben ist.

Kapitel 2.2.2.3 Amphibien

Hier widerspricht der erste Absatz den in der Tabelle aufgeführten Ergebnissen, bzw. dem der Tabelle folgenden Absatz.

Kapitel 2.2.2.4 Schmetterlinge und Heuschrecken

In diesem Kapitel werden völlig unlogisch die Wildkatze, die Schlingnatter (die eigentlich in das vorhergehende Kapitel gehört), der Siebenschläfer und die untersuchten Baumhöhlen behandelt (Seite 22). Zumindest für die Flurstücke 20/11 bis 20/13 ist der Siebenschläfer bzw. sind die von ihm bewohnten und hier vorkommenden Baumhöhlen jedoch ein weiterer Hinweis darauf, dass dieses Waldgebiet als Wald erhalten werden sollte.

Bei der Untersuchung der Baumhöhlen wird nur aktuelle Bewohnung untersucht. Es fehlt der Hinweis, ob die Höhle evtl. nachweisbar in der Vergangenheit von einer anderen Art bewohnt wurde und wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, ob sie und von welchen anderen Arten in Zukunft bewohnt werden könnte.

Kapitel 2.5 Menschliche Nutzung

Der das Plangebiet querende inoffizielle Pfad wird leider völlig falsch beurteilt. Dieser stellt nämlich die **einzig**e fußläufige Verbindung vom nördlichen Teil Falkensteins in das Reichenbachtal dar. Insofern ist dieser Pfad sehr wichtig für die Erholungsfunktion des Reichenbachtals für die Falkensteiner Bürger. Er sollte unbedingt erhalten bleiben. Siehe dazu 2. Begründungsentwurf, Kapitel 4. Festsetzungen, zweiter Absatz.

Kapitel 4.5 Prognose Landschaftsbild und Erholungseignung

Wie in Kapitel 2.5 Menschliche Nutzung dargelegt, wird durch den Wegfall des inoffiziellen Pfads die Erholungseignung des anschließenden Naturschutzgebiets für die nördlichen Falkensteiner Bürger erheblich eingeschränkt.

Kapitel 6.3 Kompensationsmaßnahmen

Alternativ die Tabelle 12 über die Biotopwerte oder der entsprechende Text ist unvollständig. Es sind die Biotopwertpunkte für die Amphibienleitanlage anzugeben, da diese auch nach Fertigstellung des Baugebiets erhalten bleibt, um ein zukünftiges Überfahren der Salamander zu verhindern. Außerdem sind für die Freilegung der Quelle bzw. des dazugehörigen Bachlaufs ebenfalls die Biotopwertpunkte anzugeben.

4. Generelle Anmerkungen

Folgende Textfestsetzungen wünscht sich der BUND:

1. **Bäume:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume – siehe dazu auch die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein – während etwaiger Bauphasen durch einen Zaun zu schützen ist, da die Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen im Zuge der Baumaßnahmen die Wurzeln der Bäume zerstören kann. Der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertrauften Bereich. Abgängige Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Je 100 m² Gartenfläche (Grünfläche) (ab 50 m²) ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum nachzuweisen, bzw. gegebenenfalls zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Weiteres regelt die genannte Baumschutzsatzung. Die Baumarten sind so zu wählen und die Bäume so zu pflanzen, dass umgebende zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden.
2. **Hecken** im Sichtbereich von öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Wald- und Feldwege) sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen.
3. **Böschungen, Abgrabungen, Hangbefestigungen** sind als Trockenmauern auszuführen, alternativ können auch Gabionenwände genutzt werden.
4. **Stützmauern** sind mit einer Trockenmauer bis zu einer Höhe von 1,50 m zu verkleiden bzw. oberhalb zu verputzen. Sichtbeton ist unzulässig. Sämtliche Wände (auch Stützmauern) mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % sind dauerhaft zu begrünen.
5. **Dächer von Nebenanlagen**, wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Müllbehältern, sind zu begrünen.
6. **Zäune** müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten.
7. Sämtliche **Bodenbeläge** (z.B. Stellplätze und -zufahrten, Gehwege, Höfe) **und Befestigungen** von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Diese Festsetzung gilt unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass **Kameras** zur Erfassung des Außenbereichs nur insoweit zulässig sind, als sichergestellt werden kann, dass öffentliche Flächen, auch Privatwege und Privatstraßen, nicht erfasst werden.

5. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig, es fehlt die FFH-Prüfung bzw. –Vorprüfung, denn innerhalb eines Radius von 2 km liegen zwei FFH-Gebiete. Diese ist umgehend nachzureichen!

Die Datenlage, aufgrund derer der Umweltbericht erstellt wurde, ist mehr als mangelhaft. Teilweise widerspricht sich der Bericht selbst. Zur Erfassung der Flora und Fauna wurden innerhalb von zwei Jahren nur zehn Begehungen durchgeführt. Dass dies viel zu wenig ist, zeigt vor allem, dass die in der Bevölkerung allseits bekannten in diesem Gebiet vorkommenden Salamander ursprünglich nicht nachgewiesen wurden. Stattdessen verließ man sich auf den Daten des Bebauungsplans F 18, in denen genauso wenig der Salamander vorkommt. Daher ist davon auszugehen, dass auch die Daten für den Bebauungsplan F 18 mangelhaft sein müssen.

Um die Fehler des F 18 hier nicht zu wiederholen, wird um eine erneute, gründlichere Prüfung des Gebiets über ein ganzes Jahr gebeten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die FFH-Vorprüfung unterblieben ist.

Der BUND lehnt daher den gesamten Umweltbericht als unzulänglich ab.

Der BUND präferiert die Niederlegung der Gebäude und die Renaturierung des Gebiets. Erste Wahl als Alternative wäre eine Umnutzung des Gebäudes. Zumindest jedoch sollten die Flurstücke 20/11 bis 20/13 nicht bebaut oder zumindest nur zur Hälfte bebaut werden, um den „ökologisch hochwertigen alter Baumbestand“ (Zitat, Seite 28 des Umweltberichts) zu erhalten. Außerdem sollte unbedingt der inoffizielle Pfad erhalten bleiben.

Da der Umweltbericht mangelhaft und unvollständig ist, und die FFH-Prüfung fehlt, **fordert der BUND hier ausdrücklich Nachbesserung.**

Da der Umweltbericht mangelhaft und unvollständig ist, und die FFH-Prüfung fehlt, **müssen auch die Abwägungen, die die Bebauung des Plangebiets erfordert, neu getroffen werden.**

Es erscheint unverhältnismäßig, dass für zwei, maximal vier Familien ein derartig großes Gelände, die Flurstücke 20/11 bis 20/13, mit seinen vielfältigen Funktionen zerstört werden soll:

- Inoffizieller Pfad – viele Falkensteiner Bürger betroffen (Anmerkung: Der Pfad ist sinnvoller Weise dem Waldgebiet zuzurechnen, denn er wird nie über das Gelände der Bildungsstätte geführt haben – Zäune);
- Mittelspecht und Siebenschläfer (u.a.) sind wahrscheinlich besonders von dem Verlust des „ökologisch hochwertigen alten Baumbestands“ (Zitat, Seite 28 des Umweltberichts) betroffen;
- Das Kleinklima für die an das Plangebiet nach Südosten anschließende Bebauung wäre negativ betroffen.

Immerhin bedurfte es ursprünglich einer Ausnahmegenehmigung, um die ehemalige Ausbildungsstätte zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
Vorsitzende

Anhang – 1. Stellungnahme vom 02.09.2013

Auf Grund der uns vorliegenden Planung, die leider an vielen Stellen unzureichend und unüberlegt erscheint, war es uns leider nicht möglich, detaillierter auf die Planung einzugehen.

Daher hier unsere Anmerkungen und die offenen Fragen in allgemeinerer Form. Wir bitten höflichst darum, in noch kommenden Bebauungsplänen wieder auf den Qualitätsstand von früher zurückzukehren, um Ihnen und uns unnötige Doppelarbeit zu ersparen.

1. **Tiermonitoring.** Wann wird das erforderliche einjährige Tiermonitoring durchgeführt? Ohne dieses können wir keine Aussagen dazu treffen. Vor allem im Hinblick auf nicht untersuchte Fledermausarten in und am Gebäude und die Wildkatze empfehlen wir dringendst, dieses so bald wie möglich durchzuführen. Da diverse Scheiben eingeschlagen wurden, ist es ziemlich sicher, dass sich Fledermäuse zumindest zeitweilig, wenn nicht sogar ganzjährig auch im Inneren der Gebäude aufhalten. Auch wurden in der Vergangenheit Lockstöcke für die Wildkatze aufgestellt. Auch erscheint es uns sehr einfach, komplett auf das Monitoring von F18 zu verweisen, da es sich hier doch um andere Vegetationstypen handelt. Falls sich Fledermäuse am/im Gebäude aufhalten, ist eine Umsiedlung durch Fachleute notwendig.

Es sind zumindest die Arten Feuersalamander, Zwergfledermaus, Siebenschläfer/Baumschläfer und Schlingnatter am/auf dem Plangebiet nachgewiesen worden. Zu jeder dieser Arten, sowie der uns momentan noch unbekannt geschützten Arten, fehlt ein Gutachten. Diese Gutachten sind zwingend notwendig, um eine sachliche Stellungnahme abgeben zu können.

2. **Neue Biotope.** Das Gelände scheint in den letzten Jahren recht verwildert zu sein. Da ein Naturschutzgebiet mit Feuchtbiotopen direkt angrenzt, ist es gut möglich, dass sich hier eine Population speziell angepasster Insekten ein Refugium im Innenhof bzw. an den Mauern und Treppen erobert hat. Zumindest Libellen vom westlich gelegenen Forellenweiher dienen die Wiesen als Jagdgelände. Es ist z.B. zu überprüfen, ob eine Bebauung das Jagdgebiet der Libellen zerstören und damit die Libellenpopulation beeinträchtigen würde.
3. **Amphibien.** Südlich des Plangebiets befindet sich das Quellgebiet zum Forellenweiher. Es ist hier eine große Population von Feuersalamandern nachgewiesen worden. Es wurde nicht untersucht, ob sich die Bebauung bzw. die Zeit der Bebauung ungünstig auf diese Population oder andere dort heimische Amphibien auswirkt, da sich die Rückzugsorte der Salamander bzw. dieser Amphibien im Winter im Wald nördlich und östlich des Plangebiets befinden und sie somit das Plangebiet überqueren müssen.
4. **WRRL.** Unterhalb der linken Kehre der Zuwegung ist ein Betonrohr zu erkennen. Ebenso ist quer auf halber Höhe des Wanderwegs am rechten Rand der bebauten Fläche ein Tonrohr zu erkennen. Da sich unterhalb/westlich/südwestlich des Plangebiets der Forellenweiher befindet, ist hier zumindest ein Quellhorizont anzunehmen. Womöglich befinden sich daher sogar unter oder an dem Gebäude zusätzliche Sammelstellen/Sickerrohre für oberhalb austretendes Hangwasser oder Quellwasser in die Kanalisation. Es ist unbedingt zu klären, ob es sich hier um verrohrte Gewässer handelt, die nach WRRL freizulegen wären.

Im Übrigen ist es wünschenswert, wenn die Niederschläge gesammelt und dosiert an die Ableitung der gefassten Quelle oder ähnliche Wasserläufe abgegeben werden würden, sofern sie auf den Grundstücken nicht selbst Verwendung finden, damit sie der Umgebung, resp. dem Forellenweiher, erhalten bleiben.

5. **Forellenweiher und ehemalige Hausmülldeponie.** Bezugnehmend auf die Sickerwasseruntersuchung des Büros HPC³ vom Juni 2011, stellt sich in unseren Augen die Frage, inwieweit diese Hausmülldeponie ursächlich für die Einbringung von Giftstoffen in den Forellenweiher ist, die im Dezember 2011 festgestellt wurde. Immerhin wurden im Forellenweiher die gleichen Giftstoffe

gefunden, die auch im Sickerwasser nachgewiesen wurden (Schwermetalle, PAK). Dieser Zusammenhang sollte gründlicher untersucht werden, bevor der Zugang zu diesem Gebiet durch die geplante Villenbebauung verbaut wird. Später wäre nur noch ein Zugang durch das angrenzende Naturschutzgebiet möglich.

6. **Bebauungsgrenze.** Zu begrüßen ist, dass zumindest im nördlichen Teil der obere Rand des Bebauungsfensters von der momentan vorhandenen Bebauung zurückweicht, hier also der Natur mehr Spielraum eingeräumt wird.
7. **Wald und Erschließung.** Es ist uns nicht ersichtlich, warum zusätzlich Privatgrundstücke (laut Bestandsplan drei Parzellen rechts des Waldweges am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes), die als Forstwirtschaft = Wald ausgewiesen sind, hier in die Planung mit aufgenommen wurden. Von der Falkensteiner Bebauungsstruktur her und des nahen Naturschutzgebietes wegen sollte dieses Waldstück unbedingt erhalten bleiben. Es sorgt unter anderem auch bei der nach Osten angrenzenden Bebauung für günstige kleinklimatische Verhältnisse, die bei Bebauung entfallen würden, trotzdem dass hier einige Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Wir sind gegen eine Bebauung dieser Grundstücke. Im Übrigen fehlt auf dem Bebauungsplan der vorhandene Wanderweg. Wo soll er zukünftig verlaufen?

Gleichwohl ist die Erschließung der Grundstücke über den Reichenbachweg angedacht, was zu einer weiteren Zerstörung des besonders im südöstlichen Teil vorhandenen erhaltenswerten Laubwaldes führen wird, obwohl hier einige Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Es wird in der Begründung von ca. 150-200 m² für Garage, Stellplätze, Zufahrten etc. ausgegangen. Es ist fraglich, ob an den unteren Rändern der Grundstücke diese Fläche untergebracht werden kann, ohne die zum Erhalt festgesetzten Bäume anzutasten. Auch Ersatzpflanzungen nach der Königsteiner Baumschutzsatzung sind kein Garant für einen tatsächlichen Ersatz, da diese nur zeitlich befristet überwacht werden.

Da das Gelände eine sehr große Hangneigung aufweist, ist es außerdem sehr zweifelhaft, dass durch die Bauarbeiten die vorhandenen Bäume nicht negativ beeinflusst werden. Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen zerstört die Wurzeln, der Baum stirbt ab. Der notwendige Mindestabstand ist die Kronentraufe, dieser ist aber in einem Wald logischerweise nicht einzuhalten. Der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sollte daher mit einem Zaun entsprechend des Schutzabstandes (mindestens Kronentraufe) während der Bauphase geschützt werden. Auch die fehlenden genauen Baufenster lassen nicht erkennen, welche Bäume besonders gefährdet wären.

Die Rodung des vorhandenen Waldes muss außerdem aufwendig (Ökopunkte) kompensiert werden. Dies lässt sich vermeiden, wenn der Wald Wald bleibt.

8. **Parkplätze.** Nach Stellplatzsatzung sind hier 36 Stellplätze für alle Grundstücke nachzuweisen. Es erscheint uns nicht möglich, vier Stellplätze auf jedem Grundstück bei Erschließung vom Reichenbachweg aus unterzubringen. Vor allem in der rechten Hälfte des Bebauungsplanes erscheint dies unmöglich, ohne die vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Bäume anzutasten.

Außerdem scheint insgesamt die **Parkplatzsituation** am Ende des Reichenbachwegs unüberlegt. Es gibt sehr viel Ausflugsverkehr und zusätzlich sind alle öffentlichen Parkplätze auf der linken Seite verpachtet. Die rechte Seite wird durch den Bebauungsplan zusätzlich auf ca. 50 % der gesamten Länge des Baugebiets für Zufahrten geöffnet, d.h. um ihrer Parkplätze beraubt. Zusätzliche Besucher der neuen Häuser, ganz zu schweigen von den Handwerkern während der Bauphase, werden diesen Zustand noch erheblich verschlimmern. Dann ist die Straße nur einspurig befahrbar, das ist auch für Rettungsdienste und Feuerwehr nicht sinnvoll. Im Sinne des Naturschutzes ist das auch nicht, da es mehr wartende PKW mit laufendem Motor (bei Einspurigkeit, bis sie endlich fahren können) geben wird und zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr entstehen wird.

9. **Sparsamer Umgang mit Energie.** Ein Abriss und eine Neubebauung der Fläche verschlingt wesentlich mehr Energie pro neuem Bewohner, als ein Umbau des vorhandenen Gebäudes. Wenn ein Umbau des vorhandenen Gebäudes in Wohnungen (die energieärmste Nutzungsmöglichkeit) nicht möglich ist, sollte zumindest für die Häuser Passivhausbauweise oder besser noch Plusenergiehausbauweise vorgeschrieben werden.

Die Planung sollte nochmal gründlichst überarbeitet werden. Gerade weil die Stadt zugestimmt hat, aus einem Ausbildungsgelände eine Fläche für den Wohnungsbau zu machen, sollte sie hier mit Maß und Verstand an die Planung gehen. Das oberste Ziel der Stadt sollte nicht sein, dass sie den Investoren oder dem Besitzer der Immobilie, dem Land Hessen, satte Gewinne beschert, sondern dass sie das Gelände zum größtmöglichen und langfristigen Nutzen der Bevölkerung einsetzt, wie es auch das Land Hessen tun sollte. Und das ist an erster Stelle der Erhalt der Bäume und der Natur und erst an zweiter Stelle die Schaffung vergleichsweise günstiger Wohnungen, ein Neubau von Häusern erfüllt diese Vorgaben nicht.

Außerdem sind die ökologischen Gesichtspunkte völlig unzureichend untersucht worden.