

Stadt Königstein im Taunus



Bebauungsplan K 69
“Am Hardtberg“

Begründung

Planungsstand: August 2014

Entwurf gem. § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB

Stadtplanungsamt der Stadt Königstein im Taunus

August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	1
2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	2
3. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH, BESCHREIBUNGEN	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND IHRE ZIELE	4
REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010	4
UMWELTBERICHT ZUM REGFNP	5
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	7
- PLANUNG UND IHRE BAULICHE NUTZUNG	7
6. LANDSCHAFTSPLANUNG	12
- BESCHREIBUNG	12
LANDSCHAFTSPLANERISCHES MAßNAHMENKONZEPT	15
7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
8. UMWELTBERICHT	20

1. VORBEMERKUNGEN

Der durch die Bundesstraßen B 8 und B 519 im Westen, den Hardtbergweg im Norden und die Laubmischwaldflächen im Süden und Osten begrenzte Geltungsbereich soll durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ der Stadt Königstein im Taunus städtebaulich geordnet und für eine spätere Bebauung vorbereitet werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich bereits ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, ein Wohngebäude im zentralen Bereich, ein Gewerbebetrieb an der Sodener Straße sowie Klinikgebäude im südlichen Teilbereich (vgl. Kap. 6 und Karte: Bestandsaufnahme).

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

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- Die geplante zusätzliche Bebauung dient der Erweiterung von Wohnbaufläche innerhalb des Stadtgebiets und soll unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung, Grünbestände sowie Erschließungsanlagen städtebaulich sinnvoll geordnet werden. Der Anteil an versiegelter Fläche soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, wertvolle Grünbestände sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.
- Die Baugebiete sind ihrer tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung entsprechend in Teilgebiete zu gliedern. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen standortgerecht und städtebaulich verträglich festgesetzt werden.
- Es sollen zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe innerhalb des Stadtgebiets Königstein im Taunus geschaffen werden, da diese nur sehr eingeschränkt zu Verfügung stehen. Für den Klinikbetrieb im südlichen Teilbereich soll eine städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.
- Die das Gebiet prägenden, erhaltenswerten Grünbestände sind in ihrem Bestand zu sichern. Die einzelnen Baugebiete sollen ausreichend durchgrünt werden.

3. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH, BESCHREIBUNGEN

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Kernstadt Königstein im Taunus, Gemarkung Königstein, auf einer Bergkuppe (Hardtberg) in Höhen zwischen 370 m und 400 m über N.N. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt rund 1,2 km.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägte Bestandsbebauung entlang des Hardtbergwegs begrenzt.

Die Bundesstraße B 8 / B 519 (Sodener Straße) begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Bad Soden am Taunus begrenzt, hier verläuft die Landesstraße 3266 (Königsteiner Straße).

Die Geltungsbereichsgrenze im Osten orientiert sich an vorhandenen Waldflächen des Staatsforstes Königstein.

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

Auf dem Bergkuppe im Zentrum des Geltungsbereichs steht eine aus mehreren Gebäuden bestehende Villa, die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Sodener Straße aus; ein Klinikkomplex (KVB- Klinik) steht an der Sodener Straße /Königsteiner Straße; an der Sodener Straße liegt ein Gewerbebetrieb (KFZ- Händler und –werkstätten).

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres nordöstlich davon gelegenes Villen- Anwesen wurde abgebrochen; Dort wurde in den letzten Jahren die Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandenen Wohnhäuser behutsam erweitert, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte gemäß § 34 BauGB.

Der o.g. Park ist im Nordwesten, Westen, Süden und Nordosten durch einen Grünlandstreifen eingerahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen Obstbäumen überstellt. Im Osten grenzt der Park direkt an den Staatsforst Königstein an. Östlich entlang der Sodener Straße erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb entlang der Sodener Straße ein landschaftsprägender Waldstreifen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND IHRE ZIELE

Hinweis: Bis zur noch ausstehenden Genehmigung des *Regionalen Flächennutzungsplans* des „Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ gelten die bisherigen Planwerke *Regionalplan 2000* des Regierungspräsidiums Darmstadt und *Flächennutzungsplan* des Planungsverbands fort. Auf sie beziehen sich die folgenden Aussagen.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

In dem Plan ist Königstein als Mittelzentrum ausgewiesen. Königstein ist ein „heilklimatischer Kurort“ und hatte 2013 rund 16.000 Einwohner. Die Stadt ist Wohnstandort am Taunusrand, heilklimatischer Kurort, Klinikstandort und Ausflugsziel (Altstadt, Burg). Im regionalen Vergleich ist die Wohnfläche pro Einwohner sehr groß, mit steigender Tendenz, was das Image als Villenstandort unterstreicht. Die gewerbliche Nutzung ist untergeordnet, und es überwiegt deutlich der Dienstleistungsanteil.

Der RegFNP weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 „Am Hardtberg“ (sog. Messergelände) im westlichen Teilbereich an den Bundesstraßen B8 /B519 bzw. der Sodener Straße „Gemischte Bauflächen Bestand“ und „Gemischte Bauflächen Erweiterung“ (M), daran angrenzend im östlichen Teilbereich „Wohnbauflächen Bestand“ und „Wohnbauflächen Erweiterung“ (W), im südlichen Teilbereich „Sonderbauflächen- Zweckbestimmung Klinik“ aus.

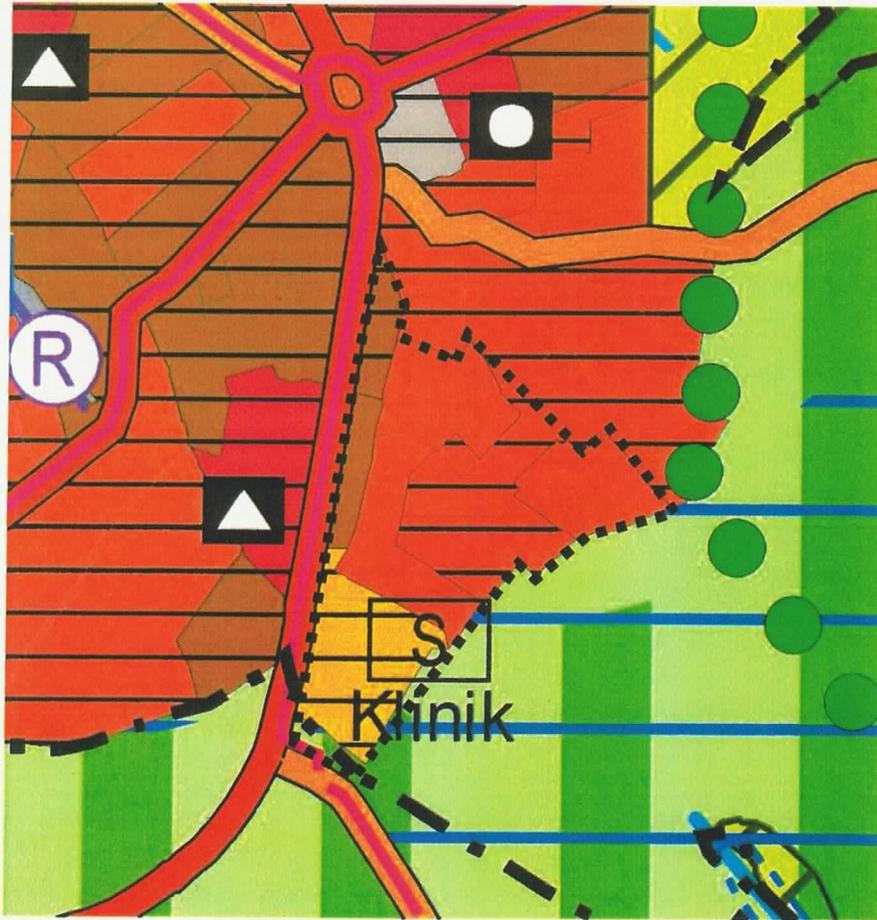


Abb.2: Auszug aus dem gültigen RegFNP (Stand 2013). Es bedeuten
Rot schraffierte Flächen = Wohnbauflächen Bestand
Rot ohne Schraffur = Wohnbauflächen Erweiterung
Orange schraffierte Flächen = Sonderbaufläche Klinik Bestand
Braun schraffierte Flächen = Gemischte Baufläche Bestand
Braun ohne Schraffur = Gemischte Baufläche Erweiterung
Schwarz gepunktete Linie = Geltungsbereich BPlan K 69 (ca)

Umweltbericht zum RegFNP

Der Umweltbericht des RegFNP wertet die Bebauung der Freiflächen im Bereich des Messergeländes als Maßnahmen mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe auf den nach Westen gerichteten Hängen des Hardtbergs - zwischen B8 und Bergkuppe (Villastandort) - führen zu möglichen Konflikten mit Straßenverkehr (Lärm), Biotopen, Biotopverbundflächen, Bodenschutz (Versiegelung) und Trinkwasserschutz. Die Eingriffe auf

den nach Osten gerichteten Hängen des Hardtbergs geraten möglicherweise in Konflikt mit Biotopen, Biotopverbundflächen, Bodenschutz (Versiegelung) und Trinkwasserschutz.

Bei dieser Bewertung muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass sie auf Basis einer recht kleinmaßstäblichen Plangrundlage entwickelt wurde (1:50.000). Im vorliegenden BPlan wird die Bewertung weiter qualifiziert werden.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Planung und ihre bauliche Nutzung

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

Die im Kapitel 2 der vorliegenden Begründung genannten Ziele des Bebauungsplans werden durch Planzeichnung und textliche Festsetzungen umgesetzt.

Auf den Flächen zwischen der Villa auf dem Hardtberg und der bestehenden Baukante im Norden soll ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzelhäusern mit städtebaulich verträglich überbauten Grundstücksflächen realisiert werden.

Die im Zentrum des Geltungsbereichs gelegene Villa auf der Kuppe des Hardtbergs wird in ihrem jetzigen Bestand einschließlich der dazu gehörigen Parkanlage erhalten. Die Wiesen zwischen dem Park und der Bundesstraße sowie der vorhandene Waldstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden teilweise gesichert.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den einzelnen Baugebieten zu schaffen, wird zwischen dem Teilgebiet 3 (GEe) und den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilgebieten 1 bzw. 1.1 ein Mischgebiet festgesetzt. Zwischen diesem Mischgebiet und den Parkanlagen um die Villa auf dem Hardtberg wird südlich der Zufahrt eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll ein dringend benötigter städtischer Kindergarten mit Grünfläche errichtet werden.

Der vorhandene Gewerbebetrieb an der B 8 /Sodener Straße (zurzeit KFZ - Handel mit Werkstatt) wird in seinem Bestand festgeschrieben. Erweiterungen des Betriebes werden durch die Festsetzung von zusätzlichen, östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ermöglicht.

Der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs sollen im Norden, zwischen Klinik und Parkanlage, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Der Bebauungsplan kennzeichnet eine zusätzliche überbaubare Fläche (Bettenhaus) mit der notwendigen Erschließung (private Verkehrsfläche) sowie eine Grünfläche, die als Parkanlage für die Klinik gestaltet werden soll.

Die durch einen markanten Baumbestand geprägte, im Norden auch ummauerte Parkanlage um die Villa auf dem Hardtberg bleibt weitgehend erhalten.¹ Lediglich südöstlich der Villa werden Flächen für den Bau von 4 Einzelhäusern mit der notwendigen Erschließung bereitgestellt. Diese sollen unter größtmöglicher Schonung der Parkanlage errichtet werden.

Verkehrerschließung

Die Bestandsbebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist über den Hardtbergweg an den Königsteiner Kreisel angebunden. Von dort aus ist die überregionale Erschließung durch die Bundesstraßen B 8, B 519 und B 455 gesichert. Das zentral im Plangebiet gelegene Villen- Anwesen ist über einen Privatweg an die B 8 /Sodener Straße erschlossen. Der bestehende Gewerbebetrieb an der Sodener Straße verfügt über eigene Zu- und Ausfahrten an der B 8 /Sodener Straße.

Kleinräumlich erfolgt die verkehrliche Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen (den Hardtbergweg, die Straße Am Roth und den Martin- Niemöller- Weg) und über private Wohnwege. Am südöstlichen Ende des Hardtbergwegs ist eine Bebauungslücke vorhanden; Hier soll der neu zu schaffende Erschließungsweg für die geplante Bebauung östlich der Villa in das vorhandene Straßennetz eingebunden werden.

Die vorhandenen Erschließungswege werden städtebaulich sinnvoll in ein das gesamte Plangebiet übergreifendes Erschließungssystem eingebunden. Geplant ist ein „strangartiges“ Erschließungsschema: Die vorhandenen Teilerschließungen „Am Roth“, der vom „Hardtbergweg“ ausgehende Privatweg und der „Martin- Niemöller- Weg“ werden in südwestlicher

¹ Für den Park liegen Gestaltungspläne (1936) vor. Park und Villa sind keine geschützten Anlagen nach Hess. Denkmalschutz

Richtung verlängert und mit Wendemöglichkeiten versehen. Analog dazu wird der o.g. Erschließungsweg am südöstlichen Ende des Hardtbergwegs ausgebaut.

Der bisherige Privatweg zur Villa wird auf ca. 190 m Länge (gemessen ab der B8) für den öffentlichen Verkehr zugelassen und ausgebaut, damit die Baugebiete beiderseits des Weges erschlossen werden können. Danach verbleibt er als Privatweg in nicht- öffentlicher Nutzung. Ein Lückenschluss der neuen Erschließungswege über den Privatweg zum Villen- Anwesen erfolgt nicht, um keinen zusätzlichen Verkehr zwischen der B8 und dem Hardtbergweg bzw. dem Martin- Niemöller- Weg zu erzeugen.

Die Erschließung des Klinik- Komplexes im südlichen Teilbereich erfolgt bereits über die B 8 / Sodener Straße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Königstein. Der Wasserbedarf der vorhandenen Gebäude (Klinik, Villa, nördliche Randbebauung) ist durch die bestehende Wasserversorgung gedeckt. Für die geplanten Neubaugebiete können die vorhandenen Leitungen verlängert werden (Gas, Strom, Wasser).

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen steht über die dort vorhandenen Leitungen die erforderliche Löschwassermenge an den Hydranten zur Verfügung.

Der Bau von Druckerhöhungsanlagen ist jedoch notwendig.

Das Planungsgebiet entwässert über die öffentliche Kanalisation der Stadt Königstein zur Kläranlage des Abwasserverbands Kronberg. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine um die Kuppe des Hardtbergs ringförmig geführte Kanaltrasse. Die geplanten Wohngebäude können an diese Leitung angeschlossen werden. Die Ringtrasse mit einer Nennweite von 500 mm (DN 500) entwässert in einen weiteren Kanalabschnitt, welcher vom Villenanwesen in den öffentlichen Mischwasserkanal mit einer Nennweite von 400 mm (DN 400) in der Sodener Straße entwässert. Der Sammelleiter in der Sodener Straße ist bereits ausgelastet und verfügt auf der Höhe des Schacht- Abzweigs über eine nur geringe Neigung von ca. 0,3%. Folglich ist die Kapazität des Sammelleiters für die zusätzliche Entwässerung der geplanten

Neubebauung nicht ausreichend. Der Neubau einer Kanaltrasse zwischen dem Kanal in der Sodener Straße und dem Hauptabwassersammler in der Bischof- Kaller- Straße ist geplant. Erst zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Kanalverbindung ist eine umfassende Entwässerung des geplanten Neubaugebiets möglich.

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

Für die teilweise über Privatgrundstücke verlaufenden Kanaltrassen werden abschnittsweise Leitungsrechte festgesetzt.

Grünordnung / Gestaltung

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

Ziele der Grünordnung im Bebauungsplan sind:

- Erhalt der landschaftsprägenden Teile der Parkanlage auf den Hardtberg. Dies sind insbesondere die Flächen im südlichen Umfeld der Villa.
- Erhalt der Kulissenwirkung des Waldstreifens entlang der Bundesstraße 8 /Sodener Straße.
- Sicherung und Entwicklung der Obstbaumallee entlang des Verbindungswegs zwischen der B 8 und der Villa auf dem Hardtberg.
- Sicherung einer Grünlandfläche nördlich des Verbindungswegs für den Aufbau einer Streuobstwiese als Ausgleich für den wegfallenden Streuobstwiesenrest östlich davon.
- Sicherung einer Fläche im Osten des Geltungsbereichs zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes als Pufferzone zwischen geplanter Bebauung und Laubmischwald (dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs).

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

6. LANDSCHAFTSPLANUNG

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die daraus abgeleitete Kompensationsplanung und der Umweltbericht sind derzeit noch unvollständig. Im vorliegenden Verfahren nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung aufgefordert, die ihnen vorliegenden umweltbezogenen Informationen mitzuteilen. Diese auch für die Kompensationsplanung wichtigen Informationen werden im Umweltbericht dokumentiert und mit dem Entwurf der Planung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind dann auch Eingriffsregelung und Kompensationsplanung vollständig. Um textliche Doppelungen möglichst zu vermeiden, werden Textteile des vorliegenden Vorentwurfs im Entwurf ggfls. in den Umweltbericht verlagert.

Erfassungen zur Tierwelt sind derzeit (August 2014) noch nicht abgeschlossen. Sie werden bis zur Offenlegung der Planung gemäß § 3(2) BauGB vorliegen.

- Beschreibung

Naturraum^{2,3,4}

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

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

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

² O. Klausning (1988): Die Naturräume Hessens 1:200.000

³ F. Schmidt (1997): Geologie und Kulturgeschichte des Vordertaunus

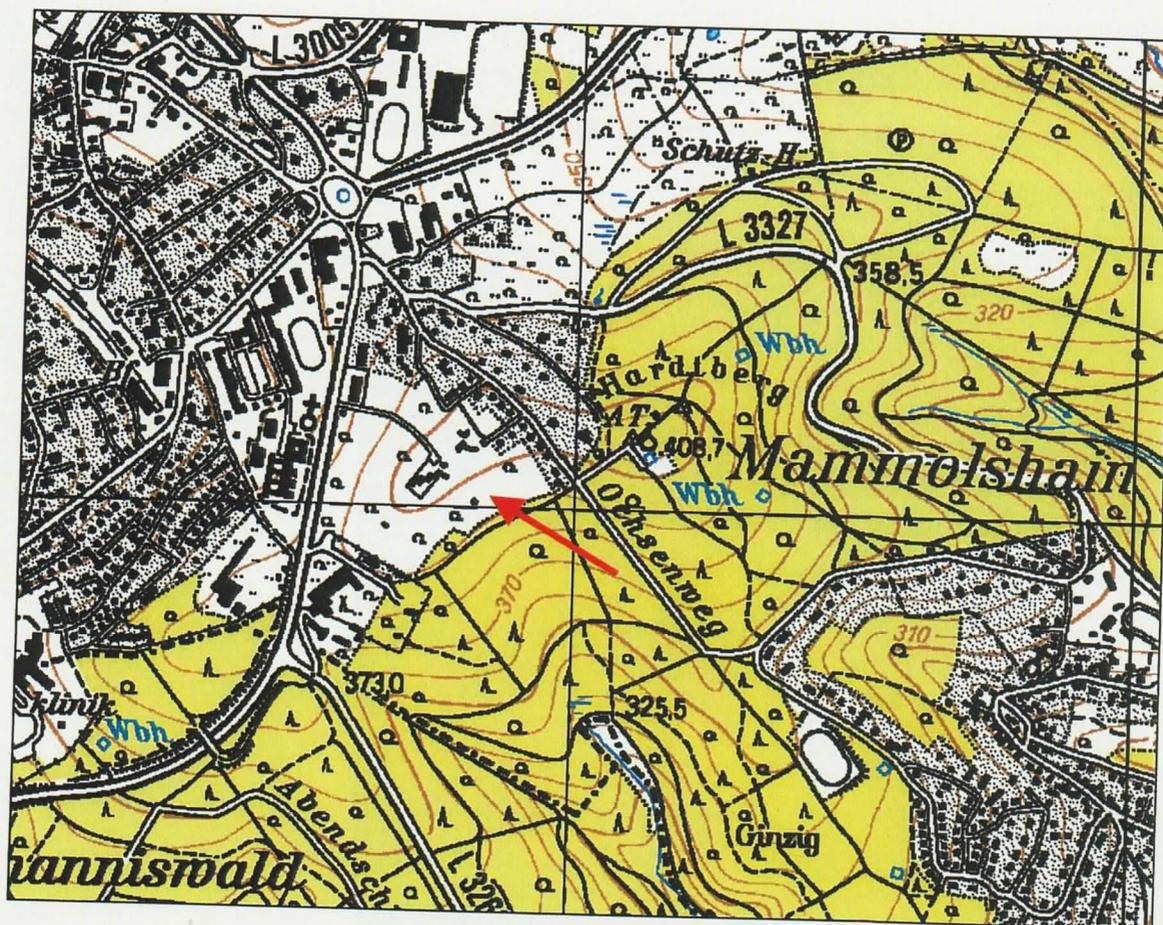
⁴ Hess.Landesamt für Umwelt und Geologie: Geologische Übersichtskarte, Bodenübersichtskarte von Hessen. www.atlas.umwelt.hessen.de

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

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

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m; er erstreckt sich in West-Ost-Richtung und findet im Osten mit einer Höhe von rund 409 m NN seinen höchsten Punkt, den Hardtberg. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger.



Ausschnitt aus der TK 25, Nr. 5816 Königstein i. Ts.

Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres nordöstlich davon gelegenes Villen-Anwesen wurde abgebrochen; Dort wurde in den letzten Jahren die Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandenen Wohnhäuser behutsam erweitert.

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



Plangebiet und Umgebung. Satellitenaufnahme (Ausschnitt) aus <http://www.bing.com/maps/>

Landschaftsplanerisches Maßnahmenkonzept

Ziel ist es, die bestehenden Strukturen und Lebensräume soweit als möglich dauerhaft zu erhalten. Das gelingt nicht in allen Fällen – z.B. kann die als Biotop gekennzeichnete Streuobstwiese nördlich der Zufahrt zur Villa auf dem Bergrücken nicht erhalten werden (es soll aber 60 m weiter westlich eine neue Streuobstwiese angelegt werden). Der Waldstreifen entlang der B8 wird an seinem nördlichen Ende verkürzt (behält aber seine landschaftsprägende Wirkung). Die anderen Flächen sollen durch Beibehaltung bzw. Extensivierung ihrer heutigen Nutzung, ggfls. auch durch entsprechende Pflegemaßnahmen, langfristig gesichert werden.

Dennoch wird die geplante Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden können, weil die für Kompensationszwecke verfügbaren Flächen nur in wenigen Fällen das notwendige ökologische Aufwertungspotenzial besitzen – sprich, sie sind mehrheitlich bereits ökologisch wertvoll.

Deshalb müssen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt werden. Nach vorläufigen Berechnungen ergibt sich ein auszugleichendes Defizit von rund 565.000 Wertpunkten.

Hinweis: Die Bilanzierung gemäß Hessischer Kompensationsverordnung wird bis zur Offenlegung der Planung nachgeliefert.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Die Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, als „Mischgebiete (MI)“, als „Eingeschränkte Gewerbebetriebe“ (GEe) und als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Kindergarten bzw. Klinik festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO:

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

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um einen zu hohen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und dem Wohngebiet unverträgliche Schallimmissionen zu verhindern.

Mischgebiet, § 6 BauNVO:

Die im Teilgebiet 2 vorhandenen Baugrundstücke werden gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ eingestuft. Die Art der baulichen Nutzung wird auf die gemäß § 6 (2) Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 BauNVO zulässigen Nutzungen begrenzt. So sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. Teil A Nr. 1 der textlichen Festsetzungen). Die im Teilgebiet 2 vorhandenen Baugrundstücke sollen mit ihrer Bebauung eine Pufferfunktion übernehmen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastung der Wohngebiete durch die B 8 /Sodener Straße und die Gewerbebetriebe an der Sodener Straße.

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Die gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen könnten zu ungewollter Verkehrs- und damit Immissionsbelastung führen. Daneben soll die Möglichkeit einer Schaffung von zusätzlichen Flächen für Einzelhandel vermieden werden, um das Angebot an Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt von Königstein nicht zu schwächen. Da es sich um Flächen am Ortseingang handelt, soll die Ausnutzung der Baugrundstücke möglichst repräsentativ erfolgen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO:

Die Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebiets“ für das Teilgebiet 3 dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebs an der B 8 /Sodener Straße und der zusätzlichen Bereithaltung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Besonders wichtig ist die Textfestsetzung, dass im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ nur eine Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da es sich um Flächen am Ortseingang handelt, soll die Ausnutzung der Baugrundstücke möglichst repräsentativ erfolgen. Daher werden im Teilgebiet 3 Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht vereinbar mit der Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Eingangssituation für die Stadt Königstein im Taunus sind und zudem z.T. eine unverträgliche Verkehrs- und Schallbelastung darstellen können.

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

1. Zweckbestimmung Klinik

Der Standort der vorhandenen Klinik im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wird als „Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ mit der Zweckbestimmung: „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinikenerweiterung“ festgesetzt.

Die vorhandene Klinik genießt Bestandsschutz. Nach Absprache mit der Oberen Genehmigungsbehörde (RP Darmstadt) sind für den Gebäudekomplex keine bauplanerischen Text-

festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erforderlich. Das Klinikgelände (Krankenversorgung der Bundesbahnbeamten= KVB) ist als Körperschaft des öffentlichen Rechts wie eine Gemeinbedarfsfläche zu behandeln.

2. Zweckbestimmung Kindergarten

Mit der Gemeinbedarfsfläche an der Haupterschließungsstraße in der Mitte des Plangebiets soll ein dringend notwendiger Kindergarten gebaut werden (eingeschossiges Gebäude für mehrere Gruppen). Deshalb erhält diese Fläche die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten. Die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche dient der Kindergartennutzung.

Maß der baulichen Nutzung:

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

Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO durch die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen geregelt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen geschieht mit der Zielsetzung, die Neubebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen an dem ortsprägenden Bestandsmaß zu orientieren. (vgl. Teil A Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen).

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

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung (vgl. Teil A Nr. 9 und 10 der textlichen Textfestsetzungen) dienen dem Erhalt vorhandener Gehölze/ Grünstrukturen und -durch Pflanzgebote- der zukünftigen Durchgrünung des Plangebiets. Damit soll erreicht werden, dass nach dem Aufwachsen der neu zu pflanzenden Bäume das vorhandene Grünvolumen der bebauten Wohngebiete im Bereich des Hardtbergwegs nahtlos weitergeführt wird. Auf die weiteren Ausführungen im Kap. 5 der Begründung, Teil Grünordnung, wird verwiesen.

8. UMWELTBERICHT

Vorbemerkung zum vorliegenden Vorentwurf: Im jetzigen Stadium ist der Umweltbericht noch nicht vollständig, weil im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3+4 Abs 1 BauGB noch Hinweise der Behörden (und ggfls. auch der Bürger) insbesondere zu Umweltbelangen erwartet werden.

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

Um Doppelungen im Begründungstext gering zu halten, sind in diesem Kapitel auch die ausführlichen landschaftsplanerischen Beschreibungen und Bewertungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung enthalten. Die Flächenbilanz ist im Anhang abgelegt (im Verfahrensschritt gem. § 3(2) BauGB und 4(2) BauGB).

Die Feststellung der von der Planung erheblich betroffenen Schutzgüter und Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ergibt folgendes Bild:

Schutzgüter	Betroffenheit	Erheblichkeit
*)Tiere	ja	
*)Pflanzen	ja	nein
*)Boden	ja	ja
*)Wasser (Grund-, Oberflächenwasser)	ja	ja
*)Klima	ja	nein
*)Luft	ja	nein
*)Wirkungsgefüge dieser Schutzgüter	ja	ja
*)Landschaftsbild	ja	ja
*)Biologische Vielfalt	ja	nein
*)Mensch/ Gesundheit	nein	nein
*)Kultur-/ Sachgüter	nein	nein
Emissionen, Abfälle, Abwässer	nein	nein
Erneuerbare Energien	nein	nein
Luftqualität	nein	nein
Landschaftspläne, sonst. Pläne	ja	nein
Wechselwirkungen zwischen *)	ja	ja

Schutzgebiete	Betroffenheit	Erheblichkeit
FFH- und Vogelschutzgebiet	nein	nein
Naturschutzgebiet	nein	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	nein
Gesetzlich geschützte Biotop	nein	nein
Wasserschutzgebiet	ja	nein

Im weiteren Text wird näher auf die einzelnen Schutzgüter und Schutzgebiete sowie die Erheblichkeitsbewertung eingegangen.

- **Einleitung - Erläuterungen zum Bebauungsplan**

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

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

Auf den Flächen zwischen der Villa auf dem Hardtberg und der bestehenden Bauungskante im Norden soll ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzelhäusern mit städtebaulich verträglich überbauten Grundstücksflächen realisiert werden.

Die im Zentrum des Geltungsbereichs gelegene Villa auf der Kuppe des Hardtbergs wird in ihrem jetzigen Bestand einschließlich der dazu gehörigen Parkanlage erhalten. Die Wiesen zwischen dem Park und der Bundesstraße sowie der vorhandene Waldstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden teilweise gesichert.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den einzelnen Baugebieten zu schaffen, wird zwischen dem Teilgebiet 3 (GEe) und den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilgebieten 1 bzw. 1.1 ein Mischgebiet festgesetzt. Zwischen diesem Mischgebiet und den Parkanlagen um die Villa auf dem Hardtberg wird südlich der Zufahrt eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll ein dringend benötigter städtischer Kindergarten mit Grünfläche errichtet werden.

Der vorhandene Gewerbebetrieb an der B 8 /Sodener Straße (zurzeit KFZ - Handel mit Werkstatt) wird in seinem Bestand festgeschrieben. Erweiterungen des Betriebes werden durch die Festsetzung von zusätzlichen, östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ermöglicht.

Der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs sollen im Norden, zwischen Klinik und Parkanlage, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Der Bebauungsplan kennzeichnet eine zusätzliche überbaubare Fläche (Bettenhaus) mit der notwendigen Erschließung (private Verkehrsfläche) sowie eine Grünfläche, die als Parkanlage für die Klinik gestaltet werden soll.

Die durch einen markanten Baumbestand geprägte, im Norden auch ummauerte Parkanlage um die Villa auf dem Hardtberg bleibt weitgehend erhalten.⁵ Lediglich südöstlich der Villa werden Flächen für den Bau von 4 Einzelhäusern mit der notwendigen Erschließung bereitgestellt. Diese sollen unter größtmöglicher Schonung der Parkanlage errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ausbau bzw. die Verlängerung vorhandener Verkehrsflächen. Zusätzlich werden im notwendigen Umfang Verbindungs- und Stichstraßen angelegt, um eine optimale Ausnutzung der baulich zu nutzenden Flächen zu sichern.

Die Ziele des Bebauungsplans werden wie folgt umgesetzt:

Die geplante zusätzliche Bebauung dient der Erweiterung von Wohnbaufläche innerhalb des Stadtgebiets und soll unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung, Grünbestände sowie Erschließungsanlagen städtebaulich sinnvoll geordnet werden. Der Anteil an versiegelter Fläche soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, wertvolle Grünbestände sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Die Baugebiete sind ihrer tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung entsprechend in Teilgebiete zu gliedern. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen standortgerecht und städtebaulich verträglich festgesetzt werden.

Es sollen zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe innerhalb des Stadtgebiets Königstein im Taunus geschaffen werden, weil solche Flächen nur sehr eingeschränkt zu Verfügung stehen.

⁵ Für den Park liegen Gestaltungspläne (1936) vor. Park und Villa sind keine geschützten Anlagen nach Hess. Denkmalschutz

Für den Klinikbetrieb im südlichen Teilbereich soll eine städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Bedarf an Grund und Boden (Angaben gerundet):

Geltungsbereich:	12,8 ha
Bereits bebaut (GE, WA, Klinik):	3,7 ha
Geplante Bebauung (GE, WA, MI, Gem.Bedarf):	3,6 ha
Geplante Grünflächen auf Baugrundstücken:	1,1 ha
Erschließung Bestand:	0,3 ha
Geplante Erschließung:	0,8 ha
Zu erhaltender/ entwickelnder Grünbestand (incl. Wald, Grünland, ...):	3,3 ha

Die das Gebiet prägenden, erhaltenswerten Grünbestände sind in ihrem Bestand zu sichern.
Die einzelnen Baugebiete sollen ausreichend durchgrünt werden.

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

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Formell ausgewiesene Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und seiner Wirkzone (Annahme: 300 m) nicht vorhanden.

Flächen mit Auflagen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Obstbaumallee entlang des Privatwegs zum Hardtberg (von der B 8 abgehend) ist zwar kein gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG; § 13 HAGBNatSchG) - dennoch werden die Baumreihe und die zugehörigen Grünland-/ Rasenstreifen durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Grünlandfläche nördlich der Privatstraße ist zwar mit einigen Obstbäumen überstellt, diese erfüllen aber nicht die Qualitätsansprüche einer Streuobstwiese, weil sie zu klein und ihre Anzahl zu gering sind.

Zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die allgemeinen Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft aus der Naturschutzgesetzgebung des Bundes und des Landes Hessen, wonach Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und auf Grund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Damit sollen 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

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

- die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird,
- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (grünordnerische Festsetzungen) vorgeschrieben
- weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt werden.

- **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete**

Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Beschreibung der wesentlichen Biotoptypen

Die Erfassung der Biotope erfolgte im Juni/Juli 2008 mit Ergänzungen im Mai/Juni 2014. Einzelarten wurden nicht gezielt erfasst, sondern nur soweit es zur Beschreibung der Biotope erforderlich war. Insofern können keine gesicherten Aussagen vor allem zu seltenen Arten gemacht werden. Erfahrungsgemäß können angesichts der vorhandenen Biotope aber solche seltenen Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse sind im Bestands-/ Kon-

fliktplan dargestellt. Grundlage sind die Biotop- und Nutzungstypen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung - KV, 2005⁶. Im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung wurden 1996 von König im Plangebiet mehrere Biotope erfasst⁷. Diese sind heute teilweise wesentlich verändert. Die folgende Beschreibung der Biotoptypen beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die unmittelbar angrenzenden Biotoptypen –Verkehrsflächen, bebaute Wohngrundstücke, Wald - erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen.

Fauna: Im Sommer und Herbst 2014 wurde/wird die Fauna des Plangebiets erfasst (Vögel, Fledermäuse). Die Ergebnisse fließen in einen gesonderten Artenschutzbeitrag ein.

- Wirtschaftsgrünland KV: 06.910

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

- Intensiv genutzte Frischwiesen KV: 06.320

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

⁶ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2005: Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005; Wiesbaden

⁷ Hessische Biotopkartierung (HB). Abfrage über die Naturschutzdatenbank NATUREG bei der FENA (Hessen-Forst, Forsteinrichtung und Naturschutz, Gießen) im Mai 2010.

- Koppelweiden KV: 06.200

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

- Sonstiger Laubmischwald KV: 01.195

Der rund 6.500 m² große Waldstreifen entlang der B 8 gilt als landschaftsprägendes Strukturelement am südöstlichen Ortseingang von Königstein. Das Gehölz wird als Sonstiger Laubmischwald ohne forstliche Nutzung eingestuft. Er setzt sich zusammen aus verschiedenen Ahornarten, Birken, Weiden, Eichen, Nadelgehölzen, Holunder, Schlehe, Hasel, Brombeere u.a. Der krautige Unterwuchs ist im Zentrum des Gehölzes spärlich, an den Rändern und auf lichtoffenen Stellen herrschen ruderales und nährstoffliebende Arten wie Brennessel, Kratzdistel, Quecke, Knoblauchsrauke, Fuchsschwanz, Schwingel u. a. vor.

- Park mit Großbaumbestand KV: 11.231

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

Die Abfragen bei Naturschutzbehörden und in der Datenbank NATUREG (s.o.) ergaben keine Hinweise. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassung werden bis zur Offenlegung der Planung gem. § 3 (2) BauGB als Artenschutzbeitrag vorliegen.

- Extensivrasen mit Obstbaumreihe KV: 11.225

Die Zufahrt zur Villa von der B 8 aus ist beiderseits von gelegentlich gemähten Rasenflächen begleitet. Vor allem die Rasenfläche südlich der Straße ist mit einer fast lückenlosen Reihe markanter, älterer Obstbäume (Apfel) überstellt. Einige der Obstbäume sind abgängig.

Bewertung des Schutzguts

Die Obstbaumreihe entlang der Zufahrt zur Villa sollte erhalten werden.

Die übrigen Biotoptypen sind - jeder für sich genommen - noch weit verbreitet. In der Gesamtschau des Plangebiets ergibt aber die vorliegende „Biotopmischung“ einen durchaus strukturreichen, ökologisch wertvolleren Komplex, der für die Fauna von Bedeutung sein kann. Als einzelne Lebensräume bieten sich der Fauna Hochwaldstrukturen, relativ artenreiche Wiesen, alte Einzelbäume, Brachflächen und Gehölzreihen an. Der noch ausstehende Artenschutzbeitrag soll hier Klarheit schaffen.

Schutzgut Boden⁸

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

Bewertung des Schutzguts

Ein bodenspezifisches Potenzial für die Entstehung von naturschutzfachlich wertvolleren Flächen ist nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine offenen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

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

Bewertung des Schutzguts

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

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

Schutzgut Klima und Luft

Ein klimatisches Potenzial des Plangebiets als Frisch- bzw. Kaltluftproduktionsfläche mit Luftaustauschfunktionen für Königstein ist nicht vorhanden, insbesondere weil die Fläche dafür viel zu klein ist (für die Bildung wirksamer Kaltluftströme werden weit über 100 ha Acker-/Grünlandflächen benötigt). Zudem haben die besiedelten Flächen im Umfeld des Plangebiets große Grünanteile, sodass sie auf externe Klimaleistungen nicht angewiesen sind.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)

Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m; er erstreckt sich in West-Ost-Richtung und findet im Osten mit einer Höhe von rund 409 m NN seinen höchsten Punkt, den Hardtberg. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger.

Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer.

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

Der Park auf dem Bergrücken ist im Nordwesten, Westen, Süden und Nordosten von einem Grünlandstreifen umgeben. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen Obstbäumen überstellt. Das Grünland im Osten und Süden (Koppelweide) wird intensiv genutzt, im Westen ist die Nutzung etwas extensiver. Im Südosten/ Osten grenzt der Park direkt an den Staatsforst an (Laubmischwald). Entlang der B 8 steht zwischen dem Klinikgelände und dem o.g. Privatweg ein schmaler, landschaftsprägender Waldstreifen. Er endet etwa 50 m südlich des Weges.

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

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

Schutzgüter – Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern von Natur aus Wechselwirkungen. Diese laufen heute in den meisten Fällen aber nicht mehr natürlich ab, sondern sie sind/ werden aufgrund menschlicher Aktivitäten ausgelöst – sowohl pro als auch contra Natur.

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

Es soll deshalb genügen, auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/ Wasser und Pflanzen/ Tiere hinzuweisen, weil Boden- und Wasserhaushalt als abiotische Faktoren die Lebensbedingungen der Pflanzen und in der Folge diejenigen der Tiere entscheidend beeinflussen.

Schutzgut biologische Vielfalt

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

- Vielfalt zwischen den Arten (Artenvielfalt),
- Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt),
- Vielfalt der Lebensräume (Ökosystemvielfalt).

Im Plangebiet wird die biologische Vielfalt als zumindest „mittel“ eingestuft, weil es mehrere auch qualitativ verschiedene Strukturen gibt und die Nutzungsintensitäten auf den Flächen

deutlich differieren. Die ungestörte Verbindung mit dem Waldgebiet angrenzend an den Gel-
tungsbereich im Osten trägt zur Stabilisierung der biologischen Vielfalt bei.

Schutzgut Mensch

Zusätzliche, insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung sind
nach der Umsetzung des BPlans nicht zu erwarten. Schützenswertes Wohnumfeld wird
durch die Planung nicht tangiert, weil die zu bebauenden Flächen nicht zum erlebbaren
Wohnumfeld gehören (keine Erschließung). Die mit der Bebauung einhergehende Verände-
rung des bisher gewohnten Anblicks des Wohnumfeldes ist alternativlos und kann nicht als
Argument gegen eine weitere Bebauung verwendet werden, weil sonst generell keine
Wohn-Siedlungserweiterungen mit Anschluss an bestehende Wohnsiedlungsflächen möglich
wären.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

- Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nicht- durchführung der Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt
bestehen im Wesentlichen in der Überbauung und Versiegelung von Grundflächen mit Ge-
bäuden, Zufahrten, Straßen/ Wegen, Parkplätzen u.ä.. Damit verbunden sind Lebensraum-
verluste für die im Gebiet wild lebenden **Tiere und Pflanzen** sowie für die Tiere, die das Ge-
biet zur Nahrungssuche nutzen. Unterbrechungen von Tierwanderwegen im größeren Raum
sind nicht zu erwarten, weil solche Ost -West - gerichteten Wege über das Plangebiet hinweg
nicht bekannt und auch nicht zu erwarten sind. Die Überbauung und Versiegelung von Grün-
land- und Parkflächen führt zu einem Verlust von Lebensräumen wildwachsender Pflanzen
und wildlebender Tiere. Diese Verluste werden als erheblich eingestuft, auch wenn die be-
troffenen Arten weit verbreitet sind und über eine weite ökologische Amplitude verfügen.

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

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

Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen ergeben sich nicht erhebliche Auswirkungen beim **Klima**. Die etwas wärmere Luft über den versiegelten Flächen wird jedoch nicht zu Belastungen von Siedlungen führen (betroffen wäre Königstein), weil der Versiegelungsgrad im Verhältnis zur weiterhin unversiegelten/ grünen Gesamtfläche sehr gering bleibt.

Aus dem gleichen Grund muss auch nicht mit größeren Luftbelastungen infolge Luftverschmutzung in Königstein gerechnet werden. Es versteht sich von selbst, dass bestehende Emissions-/ Immissionsrichtwerte/ -grenzwerte einzuhalten sind.

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

Für das Schutzgut **Mensch** wird es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen, weil schützenswertes Wohnumfeld durch die Planung nicht tangiert wird und weil die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplante Wohnbebauung keine gegenüber heute „neuen Dimensionen“ erreichen wird.

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

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

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

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

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

Durch Festsetzungen zur Überbaubarkeit (Maß der baulichen Nutzung) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zum Einen die Eingriffe ins Landschaftsbild ausgeglichen, indem Vorschriften zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete und Erschließungsanlagen erlassen werden. Zum Anderen werden vorhandene erhaltenswerte Flächen/ Biotope

durch Festsetzungen von Maßnahmen des Naturschutzes gesichert. Die verloren gehende Grünlandfläche mit Obstbäumen wird in unmittelbarer Nachbarschaft neu hergestellt.

Weil diese Ausgleichsmaßnahmen aber noch nicht ausreichen, um die verloren gehenden Funktionen wenigstens halbwegs wieder herzustellen, müssen zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im größeren Raum um das Plangebiet festgesetzt werden.

- **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs**

Anmerkung: Die Frage nach Standortalternativen für den Bebauungsplan stellt sich hier nicht. Sie wäre auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans zu klären. Dieser weist das Plangebiet als zukünftige Wohn- und Mischbaufläche aus.

Wenn überhaupt, ist die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsrandes die aus landschaftsplanerischer und erschließungstechnischer Sicht sinnvollste Lösung.

Anderweitige planerische Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs sind deshalb nicht sinnvoll. Somit gibt es zu der gewählten Planung keine Alternative.

- **Zusätzliche Angaben**

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

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung) und Auswertung der vorhandenen Unterlagen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Themenkarten zu Geologie, Boden, Wasser).

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

Besonderer Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (vom 01.03.2010)

Angaben zur Tierwelt liegen derzeit noch nicht vor. Sie werden bis zur Offenlegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB nachgeliefert.

- **Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings**

Die gesetzliche Regelung zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB durch die Stadt Königstein wird auf die Kontrolle bei der Herstellung der privaten Grünflächen und der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen des B- Plans beschränkt.

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