

Begründung gem. BauGB § 9, Abs. 8 und § 2a

zum Bebauungsplan Nr. 109 „Obermayr International School“ in der Stadt Schwalbach am Taunus

Teil 1: Städtebau
Teil 2: Umweltbericht
mit landespflegerischem Planungsbeitrag

Auftragnehmer:



Ingenieurbüro L.O.P.

Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Huxelstraße 9c
67550 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18
Email: info@lop-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 09/UH/BL205

Stand: 16. Oktober 2018

Worms, den 16. Oktober 2018
Ingenieurbüro L.O.P.



Dipl. Ing. (FH) U. Hock

Inhaltsverzeichnis Teil 1 : Städtebau

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Veranlassung und Ziele der Planung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
1.4	Bestand	4
2	ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE	5
2.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.2	Städtebau	6
2.2.1	Fläche für die Landwirtschaft	6
2.2.2	Fläche für die Forstwirtschaft	6
2.2.3	Stärkung des tertiären Sektors	6
2.2.4	Optimale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz	6
2.3	Flächennutzung	6
2.4	Grundstücksausnutzung	7
2.5	Verkehr und Erschließung	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Flächenbilanz	7
2.8	Bodenordnung	8
2.9	Finanzierung	8
3	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	8
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.1.3	Bauweise	9
3.1.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Regelung des Wasserabflusses	9
3.1.6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Bauliche Gestaltung	9
4	UMWELTBERICHT	10
4.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts und Erklärung zum Umweltbericht	10
5	LITERATURVERZEICHNIS UND QUELLENANGABEN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Veranlassung und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB hat die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet „Am weißen Stein“ in Schwalbach am Taunus begonnen. Ziel ist die Errichtung einer internationalen Schule und einer internationalen Kindertagesstätte mit mehreren Gebäuden, Sportflächen und Freiflächen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan war das Plangebiet als Zuwachsfläche für Wald dargestellt. Zwischenzeitlich wird die Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Tatsächlich handelt es sich beim Plangebiet um ein bebautes Areal, an welches auf der Nord-, West- und Südseite Wald angrenzt. Die „Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen, Blatt 3“ des Regionalen Flächennutzungsplanes vermerkt den umgebenden Wald als „Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen“ und spart die bebaute Fläche des Plangebietes aus dieser Kennzeichnung aus.

Ziel der Planung ist die Umnutzung der ehemaligen Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber zu einer privaten Schuleinrichtung (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule).

Mit der Umnutzung soll das jetzt ungenutzte Gelände wieder einer Nutzung des öffentlichen Interesses zugeführt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am weißen Stein“, im Osten durch die Westgrenze der westlichen Bebauung entlang der „Katharina-Paulus-Straße“ und im Süden und Westen durch bestehenden Wald begrenzt.

Das Gebiet umfasst in der Flur 34, Flurstück 1/3 und Flur 33, Flurstück 2/10 (tlw.) mit einer Größe von ca. 3,13 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2000 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan stellt Schwalbach am Taunus als Mittelzentrum dar.

„Sie (Anm. d. Autors: Mittelzentren) sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs.“ (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung - Oberste Landesplanungsbehörde -, 2000, S. 20)

Das durch den Bebauungsplan hergestellte Ziel ist damit bereits im LEP Hessen verankert und gefordert.

REGIONALPLAN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Schwalbach am Taunus ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum sowohl ein Wohnstandort (15.203 Einwohner, 2016¹) als auch ein bedeutender Gewerbestandort (9.508 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in 2015²).

Die Gemarkungsfläche der Stadt (6,47 km²) ist bereits zu großen Teilen für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen und ist daher sehr stark auf die Mobilisierung bereits bebauter Flächen angewiesen.

¹ Quelle: https://www.schwalbach.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=856213

² Quelle: https://www.schwalbach.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=856213

Der Flächennutzungsplan wies, vor der Änderung, das Plangebiet, trotz bestehender Bebauung, als „Wald, Zuwachs“ aus. Westlich schließt eine gewerbliche Baufläche an. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Nutzung „Wald, Zuwachs“ herausgenommen.

Verwaltungsrechtlich gehört Schwalbach am Taunus zum Main-Taunus-Kreis, Regierungsbezirk Darmstadt.

Nächstgelegenes Oberzentrum ist Frankfurt / Main (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung - Oberste Landesplanungsbehörde -, 2000).

Der Regionale Flächennutzungsplan definiert seine Entwicklungsziele wie folgt:

„Grundzüge der Planung für die Planungsregion Südhessen sind:

- *Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung vorrangig der großen und mittleren Zentren*
- *Stärkung und Profilierung des Verdichtungsraums Rhein-Main/Rhein-Neckar als Lebens- und Arbeitsort*
- *Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Wohnbau- und Gewerbeflächen*
- *Bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Flächenangebote im Einzelfall, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der kleinen und mittleren innovativen Unternehmen und die Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-, Kultur- und Freizeitangebots*
- *Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Verkehrssystems durch Sicherung und Weiterentwicklung des Flughafens Frankfurt/Main als internationales Drehkreuz unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Mediation, optimale Einbindung der Region in das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes und noch notwendige Ergänzungen des Straßennetzes*
- *Nachhaltige Sicherung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes. Konkrete Maßnahmen zum Erreichen dieser schwerpunktmäßig naturschutzfachlichen Ziele ergeben sich aus den Landschaftsplänen und landschaftsplanerischen Gutachten, die auf der Ebene der örtlichen Bauleitplanung als Vorgaben herangezogen werden sollen*
- *Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen*
- *Schaffung der Voraussetzungen für vielfältige und zukunftssichere, existenzsichernde und wohnstättennahe Erwerbsmöglichkeiten, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Frauen und Männer ermöglichen*
- *Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.*

Eine enge Kooperation der Europäischen Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar im Sinne eines Metropolverbundes soll mit dem Ziel eines starken Wirtschafts- und Wissenschaftsraumes Rhein-Main-Neckar angestrebt werden.“

1.4 **Bestand**

Die Liegenschaft Schwalbach am Taunus, Am weißen Stein, war ursprünglich mit verschiedenen Baukörpern bebaut:

- „Altes“ Verwaltungsgebäude – eingeschossig
- „Neues“ Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1991 – zweigeschossig
- Mehrere Unterkunftsbaracken

Das Gelände wurde zuvor als Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber genutzt (Hessische Gemeinschaftsunterkunft).

Auf drei Seiten ist das Plangebiet von Wald eingfasst. Auf der Ostseite besteht ein Gewerbegebiet.

Die Waldflächen auf der Westseite gehören zum Arboretum Main-Taunus, welches mit einer Fläche von rund 23 ha in der Gemarkung Schwalbach (Wikipedia, kein Datum) liegt. Die Gesamtgröße des Arboretum Main-Taunus beträgt rund 76 ha, wobei ein Teil in der Nachbargemeinde Sulzbach liegt.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE

2.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

GEPLANTES VORHABEN

Die Europa-Schule Dr. Obermayr e.V. beabsichtigt auf dem Gelände „Am weißen Stein“ in Schwalbach am Taunus eine internationale Kindertagesstätte, eine internationale Grundschule sowie eine internationale weiterführende Schule zu errichten.

UMSETZUNG

Das Vorhaben soll in 5 Bauabschnitten umgesetzt werden:

1. Neubau von Parkplatz, Sporthalle und Ballspielplatz
2. Neubau von Kindertagesstätte und Grundschule
3. Neubau der weiterführenden Schule (Naturwissenschaften, Umbau Sekundarstufe I und Multifunktionsgebäude)
4. Neubau Sekundarstufe II und Verwaltung
5. Neubau Bibliothek/Aula

Zur Umsetzung werden die bestehenden Unterkunftsbaracken vollständig abgerissen und Neubauten erstellt, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und die vorgesehene Nutzung ermöglichen.

Bestehende Hochbauten (z.B. Sekundarstufe I) sollen dem Zweck der Folgenutzung entsprechend umgebaut werden.

NUTZUNG

Die Grundschule der "Obermayr International School" wird als dreizügige bilinguale Grundschule betrieben. Die Tagesbetreuung für Kinder vom 7. Lebensmonat bis zum Schuleintritt umfasst eine Krippe für bis zu 48 Kinder sowie einen Kindergarten für 100 Kinder.

Die Einrichtung hat an Werktagen von 7.30 bis 18.00 Uhr geöffnet. Die Hauptbring- und -abholzeiten sind zwischen 7.30 Uhr und 9.00 Uhr und zwischen 14.30 Uhr und 18.00 Uhr.

Die Grundschule und die weiterführende Schule sind für bis zu 724 Schüler/innen ausgelegt.

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird das brachliegende Plangebiet wieder einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Wesentliche Auswirkung hierbei ist die Änderung der baulichen Gestalt und der Stellung der Baukörper. Hierbei ist es vorgesehen, die bisher fächerförmige Bebauung durch eine mehr lineare Bebauung, entlang der bereits vorhandenen Mittelachse, in 2 Reihen entlang der Nord- und Südgrenzen des Plangebietes anzuordnen.

Eingriffe in die umgebende Waldlandschaft sind nicht vorgesehen und sind zu vermeiden.

2.2 Städtebau

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Stadt Schwalbach a. Ts. als Bildungsstandort gestärkt. Aktuell sind in der Stadt Schwalbach a. Ts. 2 Grundschulen, 1 Integrierte Gesamtschule (IGS) und 1 Gymnasium vorhanden.

Auf das Plangebiet bezogen bedeutet dies im Einzelnen:

- Stärkung des tertiären Sektors
- Erhöhung des Wohnwertes unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen
- Optimale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz und Flächen

Mit dem Bebauungsplan sollen die bisherige Baustruktur und der Grünflächenanteil in einem vernünftigen Verhältnis erhalten und wiederhergestellt werden.

2.2.1 Fläche für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

2.2.2 Fläche für die Forstwirtschaft

Die dreiseitig das Plangebiet umgebenden Waldflächen sollen von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

2.2.3 Stärkung des tertiären Sektors

Hierzu gehört zunächst die Sicherstellung der Deckung des Bildungsbedarfs. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot am Standort werden geschaffen. So wird es ermöglicht, der Bevölkerung von Schwalbach a. Ts. und der Umgebung ein breit gefächertes Angebot zu bieten und dadurch die Funktion als Mittelzentrum zu stärken. Gleichzeitig steigt die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort.

2.2.4 Optimale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz

Soweit die vorhandenen Gebäude in baulich nutzbarem Zustand sind und der Folgenutzung angepasst werden können, sollen diese, nach entsprechendem Umbau bzw. Umgestaltung, weitergenutzt werden.

Die bestehenden Unterkünftebaracken werden abgerissen und durch Neubauten bzw. Freiflächen und Sportanlagen ersetzt.

2.3 Flächennutzung

Das Plangebiet ist aufgrund der geplanten Nutzung als Sondergebiet Bildung (SO Bildung) festgesetzt.

Die bisherigen Nutzungen sind aufgegeben und für die jetzige Planung nicht mehr weiter relevant.

2.4 Grundstücksausnutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil dargestellt. Diese Festsetzung resultiert im Wesentlichen aus der Neuplanung und dem Erhalt der bestehenden Baustruktur. Baugrenzen werden zur Schaffung von Raumkanten festgesetzt und um eine gewisse Gestaltungsfreiheit auf der zu bebauenden Fläche zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosßflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an den Bestand und die geplante Nutzung unter Einhaltung der Vorgaben der BauNVO.

2.5 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen „Am weißen Stein“ entlang der Nordseite des Plangebietes. Diese Straße stellt eine Verbindung zwischen der „Katharina-Paulus-Straße“ und dem „Sossenheimer Weg“ her.

Auch zukünftig wird angestrebt, die Erschließung über den Straßenbestand zu sichern und ohne zusätzliche Neuplanungen auszukommen. Zur Ermittlung der Verkehrsströme ist ein gesondertes Gutachten angefertigt worden, welches in den Umweltbericht eingeflossen ist und der Satzung als Anlage beigefügt ist.

Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch private Erschließungsanlagen.

Im westlichen Bereich ist für den Betrieb ein Parkplatz mit ca. 137 Stellplätzen vorgesehen. Die fußläufige Erschließung erfolgt von dort aus auf das Bildungsgelände.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Abwasser, Telekommunikation und Abfallbeseitigung ist für das Plangebiet vorhanden und gesichert über die Straße „Am weißen Stein“.

2.7 Flächenbilanz

BESTAND

Aus dem Bestandsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächennutzung in Quadratmeter:

Vorhandene Gebäude:	ca. 7.998 m ²
Versiegelte Wege- und Platzflächen:	ca. 6.061 m ²
Freiflächen (tlw. versiegelt):	ca. 26.419 m ²
Gesamtfläche:	ca. 40.478 m ²

PLANUNG

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des Architekturbüro Bielak, Hohenstein-Breithardt, Index C, wurden folgende geplante Flächen ermittelt:

Tabelle 1: Grundfläche und Geschossfläche der Gebäude

Gebäude	GRF	Geschosse	GF
Summen:	11.065 m²		20.200 m²
Sporthalle	1.750 m ²	I	1.750 m ²
Bibliothek	1.300 m ²	II	2.600 m ²
Sekundarstufe 1 (Altbau)	1.370 m ²	II	2.740 m ²
Naturwissenschaften	550 m ²	III	1.590 m ²
Grundschule	1.760 m ²	II	3.520 m ²
Kita / Krippe	1.350 m ²	II	2.700 m ²
Multifunktionsgebäude	565 m ²	II	1.130 m ²
Verwaltung / SEK II	1.750 m ²	II	3.500 m ²
Mensa	500 m ²	I	500 m ²
Heizung	150 m ²	I	150 m ²
Pförtner	20 m ²	I	20 m ²

Tabelle 2: Grundflächen der Nebenanlagen

Anlage	GRF
Summen:	12.803 m²
Parkplatz Besucher	3.089 m ²
Spielplatz	383 m ²
Kleinspielfeld	646 m ²
vorh. Parkplatz	1.019 m ²
Fahrradstellplatz	192 m ²
Parkplatz Mitarbeiter	88 m ²
Sportplatz	1.367 m ²
Wegeflächen	6.019 m ²

2.8 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet sich insgesamt im Eigentum des Investors befindet.

2.9 **Finanzierung**

Die gesamte Finanzierung der Planung und Erschließung erfolgt durch den Investor.

3 **ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

Nachfolgend werden die geänderten Planinhalte begründet.

3.1 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

3.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

BEGRÜNDUNG:

Zur Umsetzung der geplanten Bildungseinrichtungen durch einen privaten Investor wird das Baugebiet als Sondergebiet Bildung (SO Bildung) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

BEGRÜNDUNG:

Zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung wird die GRZ in einem Maß festgesetzt, wie diese ausreichend ist um die Planung des Investors gem. Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Gleichzeitig wird damit der Erhalt von Grünflächen unterstützt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und der notwendigen Nutzung unter Einsparung von unnötigen Flächenversiegelungen.

3.1.3 Bauweise

BEGRÜNDUNG:

Aufgrund vorhandener Baukörperlängen von mehr als 50 m Länge wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

3.1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

BEGRÜNDUNG:

Zur Einschränkung der Versiegelung im Randbereich des Plangebietes sind Nebenanlagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Regelung des Wasserabflusses

BEGRÜNDUNG:

Die Festsetzungen dienen der Einschränkung der Versiegelung und der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Gleichzeitig wird mit den Festsetzungen die Grundwasserneubildungsrate erhalten.

Die Fläche im Westen des Plangebietes wird aufgeforstet. Hierzu muss im Rahmen der Ausführung eine Abstimmung mit Hessen Forst erfolgen.

3.1.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Bauliche Gestaltung

BEGRÜNDUNG:

Damit die Neu- und Umbauten sich gestalterisch in das Ortsbild und den Übergang in den Waldbereich anpassen, sind gestalterische Festsetzungen zu Gebäudeöffnungen, Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten und Einfriedungen getroffen worden. Alle Festsetzungen orientieren sich an den einschlägigen rechtlichen Festsetzungen.

Zu den Freiflächen wurden zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in Natur und Landschaft Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung getroffen.

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung bei.

4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts und Erklärung zum Umweltbericht

Die Europa-Schule Dr. Obermayr e.V. beabsichtigt auf dem Gelände „Am weißen Stein“ in Schwalbach am Taunus eine internationale Kindertagesstätte sowie eine internationale Schule mit mehreren Gebäuden, Sport- und Freiflächen zu errichten.

Der regionale Flächennutzungsplan – Entwurf 2009 – sah das Plangebiet als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, Wald, Bestand, vor. Hierzu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren betrieben und die Fläche dort als „Sonderbaufläche Bildung“ festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Umnutzung der ehemaligen Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber zu einer privaten Schuleinrichtung (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule).

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am weißen Stein“, im Osten durch die Westgrenze der westlichen Bebauung entlang der „Katharina-Paulus-Straße“ und im Süden und Westen durch bestehenden Wald begrenzt.

Zur Umsetzung werden die bestehenden Unterkunftsbaracken abgerissen und Neubauten erstellt, die dem aktuellen Stand der Technik und der EnEV entsprechen und die vorgesehene Nutzung ermöglichen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das brachliegende Plangebiet wieder einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Wesentliche Auswirkung hierbei ist die Änderung der baulichen Gestalt und der Stellung der Baukörper. Hierbei ist es vorgesehen, die bisher fächerförmige Bebauung durch eine mehr lineare Bebauung in zwei Reihen entlang der Nord- und Südgrenzen des Plangebietes anzuordnen.

Eingriffe in die umgebende Waldlandschaft sind nicht vorgesehen und sind zu vermeiden.

Die umweltrelevanten Festsetzungen zum Bebauungsplan, welche die Grundlage der Auswirkungsprognose des Umweltberichts darstellen, können der Planzeichnung bzw. der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Soweit die vorhandenen Gebäude in baulich nutzbarem Zustand sind und an die Folgenutzung angepasst werden können, sollen diese umgebaut bzw. umgestaltet und weiter genutzt werden. Damit wird auf eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter, ungenutzter Landschaftsteile verzichtet. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit gemindert.

Als Grundlage zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgte eine intensive, schutzgutbezogene, Erhebung und Bewertung des aktuellen Bestandes. Für die Bestandserhebung beim Schutzgut „Tier- und Pflanzenwelt“ erfolgten fünf Begehungen des Geländes. Das Untersuchungsgebiet weist keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen auf. Auch die amtliche Biotopkartierung weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine biotopkartierten Bestände auf. Die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen wurde anhand der Kriterien der Hessischen Kompensationsverordnung kartiert. Sie ist in der Karte „Bestand“ dokumentiert. Neben den vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Bereichen handelt es sich dabei überwiegend um Extensivrasen-Flächen sowie um Gehölzbestände.

Die Untersuchungen zur Fauna bzw. zu den besonders und strenggeschützten Arten erfolgte gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den im Scopingtermin am 17.06.2010 ergänzend genannten Arten. Hierbei wurden Untersuchungen vorgenommen zu:

Avifauna, Reptilien (insbesondere Zauneidechse und Blindschleiche), Fledermäuse (Absuche geeigneter Quartiere im vorhandenen Baum- bzw. Gebäudebestand), Haselmaus, Feldhamster und zum Kammmolch.

Im Vorhabensbereich wurden bei den Untersuchungen keine seltenen oder gefährdeten Arten nachgewiesen.

Die Konfliktdanalyse zur Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wurde ebenfalls schutzgutbezogen erstellt. Zusammenfassend kommt es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung des Bildungsangebotes. Bei den vorgefundenen Tier- und Pflanzenarten kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der jeweiligen Populationen. Auch die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der jeweiligen Populationen. Für das Schutzgut Boden und Wasser kommt es durch das Vorhaben zu einer Neuversiegelung sowie einer zusätzlichen Teilversiegelung. Durch die genannten Versiegelungen kommt es zu einer kleinräumig wirksam werdenden Verschlechterung des Klimas die allerdings durch umfangreiche Neupflanzungen von Gehölzbeständen abgemildert wird.

Durch umfangreiche Maßnahmen wird gewährleistet, dass es zu einer Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt kommt. Hier sind die Durchführung von Gehölzrückschnittmaßnahmen außerhalb der Brutzeit, die Anpflanzung von Gehölzen, der Schutz des Oberbodens bei den Baumaßnahmen sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Kompensationszahlung anzuführen.

5 LITERATURVERZEICHNIS UND QUELLENANGABEN

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung - Oberste Landesplanungsbehörde -. (2000). *Landesentwicklungsplan Hessen 2000*. (V. u. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Hrsg.) Wiesbaden, Hessen: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

Stadt Schwalbach am Taunus. (kein Datum). <http://www.schwalbach.de/>. Abgerufen am 18. 01 2010 von <http://www.schwalbach.de/>: http://www.schwalbach.de/cms/Site/strukturdaten_1.asp?SessionID=1801201000000040751465&ID=0006.0003&UnID=18120101439050435435&ss=

Statistisches Bundesamt Deutschland. (31. 12 2014). *DEStatis*. Abgerufen am 15. 01 2010 von <http://www.destatis.de/>: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Zensus.html#Tabellen

Wikipedia. (kein Datum). www.Wikipedia.de. Abgerufen am 19. 01 2010 von <http://de.wikipedia.org/>: http://de.wikipedia.org/wiki/Arboretum_Main-Taunus