

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt\*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt\*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig. Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben oft wenig bis schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.

### Albedo

In der Abwägung eines anderen Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung von Albedo-Werten mit folgenden Gründen verzichtet:

- Zitierte Bayerische Bebauungspläne hätten sowieso andere Vorgaben als Hessische.
- Betroffene Bebauungspläne regeln nur kleine Bereiche und nicht ganze Stadtquartiere.

Es entzieht sich dem BUND jedem Verständnis, warum Festsetzungen aus Bayern nicht auch in Hessen möglich sein sollten. Immerhin sind Breiten- und Längengrade bezogen auf die klimatische Position auf der Erdkugel nicht so verschieden, dass eine Unterscheidung sinnvoll wäre. Hinzu kommt noch, dass die etwas südlichere und – darauf wird vermutlich angespielt – sonnenexponiertere Lage von Bayern sich in wenigen Jahren durch den Klimawandel auch hier in Hessen mit ähnlichen klimatischen Bedingungen wiederfinden lassen dürfte.

Warum nun kleine Bereiche die Festsetzung von Albedo-Werten ermöglichen sollten und ganze Stadtquartiere nicht, ist gänzlich unlogisch. Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte gerade so großflächig wie möglich erfolgen, wenn man die klimatisch abkühlende Wirkung von helleren Flächen nutzen möchte. In einigen Jahren wird jeder froh sein, wenn er dank hellem, ja, weißem Dach und einer auf Kühlfunktion umschaltbaren Wärmepumpe keine teure Klimaanlage anschaffen muss. Helle Dächer und Wände nutzen nicht nur den Bewohnern in den Häusern, sondern auch der Natur drumherum! Sie sind also nicht nur Klimaschutz, sondern auch Umwelt- und Naturschutz!

Man könnte auf die Festsetzung von weißen Hauswänden verzichten, da diese relativ einfach weiß zu streichen sind. Ein Dach jedoch wird nicht einfach so nach 10 oder 20 Jahren ausgetauscht, weil es zu dunkel ist. Das passiert in aller Regel erst, wenn eine grundlegende Sanierung des Gebäudes ansteht und selbst dann nicht immer, sondern nur, wenn auch das Dach ausgebaut wird oder u.U. etwa eine Photovoltaikanlage auf das Dach kommt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung**

Obwohl das Plangebiet bereits bebaut ist, so kann doch einiges gegen die Probleme Klimawandel und Artensterben getan werden. Die vorgestellte Planung lässt kaum erkennen, dass man sich wirklich mit den Problemen des Klimawandels und des Artensterbens auseinandergesetzt hat. Es werden grundlegende und moderne Gesichtspunkte völlig außen vor gelassen: Z.B. Carsharing-Station, öffentliche und private Ladepunkte etc. Noch nicht einmal Photovoltaik möchte man grundlegend durch vorgeschriebene Ausrichtung der Dächer bei Neubauten etc. ermöglichen. Wirklich klimafreundlich etc. ist das nicht!

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Südlich und östlich grenzen Flächen mit Vorrang für Natur und Landschaft an. Im alten Landschaftsplan von 2001 sind diese als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ klassifiziert.

Westlich befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein“.

Nördlich grenzt das Plangebiet an den bestehenden Ortskern von Falkenstein an.

Das gesamte Plangebiet und die angrenzenden Flächen sind Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, welche durch Flächen Wohnbau, Bestand, überlagert werden. Das bedeutet im Wesentlichen, dass hier die Natur zur Klimaregulation erhalten bleiben soll. Daraus folgt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans diese möglichst unterstützt werden sollten.

### **Zu 2.2: Innenentwicklung, Nachverdichtung, Demografischer Wandel**

Laut der Bertelsmann-Stiftung<sup>2</sup> wird in den nächsten Jahren ein Rückgang in Hessen bei der erwerbstätigen Bevölkerung festzustellen sein, gepaart mit einer Überalterung der Bevölkerung. Das bedeutet, dass in den nächsten Jahren mit einem ausgeprägten Generationenwechsel zu rechnen ist, sofern die älteren Mitbürger\*innen die Möglichkeit erhalten, am Ort in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Es wird daher mit einem erhöhten Bedarf für seniorengerechte Wohnungen mit Betreuung und/oder Pflege zu erwarten sein. Würde dieser Bedarf adäquat gedeckt, ließe sich wahrscheinlich der Generationenwechsel etwas beschleunigen und es würden schneller Einfamilienhäuser frei.

Eine sozialgerechte Bodennutzung bei diesem demografischen Wandel (Überalterung – das würde mehr kleine Wohnungen für Senior\*innen bedingen, die damit hier wohnen bleiben und ihr Haus für nachfolgende Generationen freigeben können) und in Berücksichtigung der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen (komplette Klimawandelproblematik!!!) vermag der BUND hier beim besten Willen nicht zu entdecken. Die gesellschaftliche Verantwortung fehlt komplett.

### **3. Planinhalte und Festsetzungen**

Auf Seite 28/64, Druckseite 8, steht:

---

<sup>2</sup> [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/NW\\_Wachstum\\_und\\_Produktivitaet\\_2035.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/NW_Wachstum_und_Produktivitaet_2035.pdf)

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

*Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern [...] [werden] „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.*

Diese Aussage widerspricht sich selbst. Der BUND stellt fest, dass die vorhandene Durchgrünung im Gebiet nicht erhalten werden kann, wenn weitere, bislang unbebaute Flächen versiegelt werden. Allenfalls kann man versuchen, die neue Versiegelung durch Aufwertung bislang unbebauter Flächen sowie der gezielten Anpflanzung von z.B. Straßenbäumen zu kompensieren.

Die KLIWA<sup>3</sup> stellt fest, dass die Auswirkungen der Verdunstung meist unterschätzt werden, insbesondere auf teil- oder komplett versiegelten Flächen. Hier ist die Verdunstung höher, entzieht damit dem Boden Wasser und verstärkt damit die Trockenheit. Beides führt zu einer Erhöhung der Temperatur. Eine dichte Überstellung des Gebiets mit Bäumen würde hier gegenwirken, die dann stattfindende Verdunstung im Schatten der Bäume würde zu einer Abkühlung führen.

### 6.1.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen hat sich bei F20.13 das Bild von F20.14 eingeschlichen. Bei F20.37 fehlt die deutsche Bezeichnung „Sommerlinde“.

### 6.1.4 Landschaftsplan

Seite 50/64 bzw. Druckseite 31: Im Plangebiet (laut altem Landschaftsplan) befindet sich auf dem Flurstück 74/14 ein „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. §23 (1) HENatG“. Dieses Flächenmarkierung fehlt im aktuellen RegFNP. Der BUND möchte an dieser Stelle gerne wissen, wann und weshalb diese Markierung aufgehoben wurde. Im aktuellen Bebauungsplan ist hier ein Baufenster eingeplant. Vorbehaltlich der Begründung für diese Aufhebung möchte der BUND hier das Flurstück 74/14 nicht bebaut wissen, sondern stattdessen sollte diese Fläche – ebenfalls wie die daran entlang laufenden Flächen – als „Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden.

### Ergebnisbericht Potenzialbewertung gesetzlich geschützter Tierarten

Die Kartierung des Geländes wird als unzureichend abgelehnt, da einige Gärten nicht betreten wurden bzw. betreten werden konnten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Begehung der Grundstücke geschützte Arten und ihre Lebensräume sowie Quartiere aufgefunden werden. Hier müsste wenigstens vorbeugend nachgebessert werden, eine baubiologische Begleitung sollte bei größeren Umbauten und auch bei Neubauten vorgeschrieben werden.

Der Bericht stellt fest, dass im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mindestens acht Fledermausarten anzutreffen sind, sowie auch Bilche, hier die Haselmaus, möglich sind. Allerdings schlägt der Beitrag nur

---

<sup>3</sup> „Was bedeutet der Klimawandel für die Gewässer und die Wasserwirtschaft in den süddeutschen Flussgebieten und wie müssen wir darauf reagieren? Um diesen Fragen nachzugehen, haben die Länder Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz sowie der Deutsche Wetterdienst gemeinsam im Jahr 1999 das Kooperationsvorhaben „Klimaveränderung und Konsequenzen für die Wasserwirtschaft“ (KLIWA) ins Leben gerufen. Ziel dieser länder- und fachübergreifenden Zusammenarbeit ist es, mögliche Auswirkungen der Klimaveränderung auf den Wasserhaushalt und die Ökologie der Flussgebiete im Süden Deutschlands herauszuarbeiten, Konsequenzen aufzuzeigen und Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.“ Hessen ist beim KLIWA-Stresstest mit dabei. <https://www.kliwa.de/kliwa.htm>

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

vor, von Bauvorhaben betroffene Flächen zu begehen bzw. Höhlenbäume mit Endoskopkameras zu untersuchen, um das Töten von Individuen zu vermeiden.

Außerdem stellt der Bericht fest, dass Mittelspecht, Grünspecht (beide streng geschützt) und Stieglitz (besonders geschützt) im Gebiet vorkommen, wobei der Erhaltungszustand von Mittelspecht und Stieglitz ungünstig eingestuft werden. Nach Ansicht des BUND sollte daher geprüft werden, ob eine oder mehrere Flächen in der Nähe der Sichtungen als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Natur mit für diese Vogelarten passenden Vorgaben festgesetzt werden können, um den Vögeln dauerhaft ein Überleben im Plangebiet zu sichern.



Abb.: Höhlenbaum (Kirsche) auf der verbuschten Streuobstparzelle des Flurstücks 101/4:

*Bei einer Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen wie den alten, höhlenreichen, Obstbäumen in mehreren Flächen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden. (Seite 61/64, Druckseite 9)*

Leider fehlen passende CEF-Maßnahmen gänzlich in den Festsetzungen. Hierzu schlägt der BUND vor:

Bauzeitliche Bereitstellung und Installation von Fledermauskästen. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichts nachzuweisen.

Installation von Vogelnistgeräten. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichts nachzuweisen.

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

(Kopiert aus dem Bebauungsplan S14 „An den Geierwiesen/Wiesbadener Straße“.)

Höhlenbäume sind, sofern sie nicht zwingend für das Bauvorhaben zu fällen sind, zu erhalten.



## Ein Baum!

Diese  
etwa 100 Jahre alte  
Buche sollten Sie sich  
etwa 20 m hoch und mit  
etwa 12 m Kronendurchmesser  
vorstellen. Mit mehr als 600.000  
Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm  
Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche.  
Durch die Lufträume des Blattgewebes  
entsteht eine Gesamtoberfläche für den  
Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht  
etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg  
Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem  
Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 %  
Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft  
durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende  
Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden  
dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft  
angefeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und  
verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff,  
die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet  
werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem  
produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle  
seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke,  
aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum  
gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand  
sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft  
oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt  
werden soll, so müsste man etwa  
2.000 junge Bäume  
mit einem  
Kronenvolumen  
von jeweils  
1 cbm pflanzen,  
wollte man ihn  
vollwertig ersetzen.  
Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.

[www.die-gruene-stadt.de](http://www.die-gruene-stadt.de)

## TEXTFESTSETZUNGEN

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

#### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB, § 22 BauNVO)**

Wie unter 1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung, Seite 4, hingewiesen, ist für einen möglichst raschen Generationenwechsel das Vorhandensein von kleinen Wohnungen notwendig. Daher bittet der BUND darum, die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten in den Teilgebieten 1-2 komplett aufzuheben. Die Fläche für notwendige Stellplätze ist bei einer GRZ von 0,2 bzw. 0,3 sicherlich auf dem Grundstück nachweisbar. Es ist sicherlich nicht zu befürchten, dass nun aus über die Maßen vielen

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

Bestandsgebäuden oder Neubauten Mehrfamilienhäuser werden. Wenn die Begrenzung vor dem Hintergrund einer Zunahme von zu viel Straßenverkehr getroffen wurde, so lässt sich dies durch die Festsetzung von Carsharing-Autos vielleicht umgehen:

Bei Umbau von Bestandsgebäuden zu solchen mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je angefangenen vier Wohneinheiten ein Carsharing-PKW zur [evtl.: *alleinigen*] Nutzung durch die Hausbewohner vorzusehen. Bei Neubauten sind ausreichend Garagen in Form von Doppelparkern oder einer Tiefgarage vorzusehen.

### A 5. Nebenanlagen (Seite 6/64, Druckseite 5)

*Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen.*

### A 7. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

**Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume** sind durch gleichartige Bäume mit mindestens dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes zu ersetzen; die Wurzelballengröße wird durch das Machbare begrenzt.

Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Anmerkung: Die Baumschutzsatzung ist nach Ansicht des BUND hier nicht ausreichend, da sie es dem Bauherren sehr leicht macht, „unabsichtlich“ zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Auch in späteren Jahren können dann z.B. „zu groß gewordene“ Bäume zu leicht gefällt werden. Muss jedoch mit dem halben Stammdurchmesser nachgepflanzt werden, so ist das teurer als mit den Regelungen der Baumschutzsatzung und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar. Die Größe der Bäume wird allerdings auch durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3 m Durchmesser).

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m<sup>3</sup>. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m<sup>3</sup>) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40–50 Jahre – rund 148 m<sup>3</sup> Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8–10.000 € zu erwerben), also rund 39 m<sup>3</sup> Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m<sup>3</sup> und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter.

In Zeiten von immer trockeneren Sommern ist gerade das Anpflanzen von Bäumen – insbesondere in bereits gut durchgrüneten Gebieten oder angrenzend zu Waldflächen, wie hier vorhanden – gerade wichtig, um eine weitere Aufheizung und Wärmebelastung der restlichen Bäume zu verhindern. Zieht man das Argument des Wasserverbrauchs, der sicherlich bei großen Bäumen größer ist als bei kleinen, heran, dann muss man sich auch überlegen, ob man überhaupt noch private Pools oder Schwimmbäder zulassen möchte. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind hier die Bäume sicherlich höher einzuordnen als ein privates Planschvergnügen. Der Wasserverbrauch kann jedenfalls kein Argument gegen das Festsetzen von anzupflanzenden Bäumen sein! Allenfalls könnte man noch eine besondere Liste trockenresistenter Bäume hinzufügen.

Im Übrigen könnte man auch bei der Gestaltung der Wasserpreise einen „Baumbewässerungszuschlag“ bei der Wassermenge mit aufnehmen, respektive einen „Poolaufschlag“ bei den Wasserpreisen vorsehen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

Ebenso wie die Anwohner sich ihre benötigte Mülltonnengröße aussuchen können, wäre auch hier eine anpassbare Gebührensatzung möglich, bei der man abhängig von der Bewohnerzahl auch einen niedrigen, mittleren oder hohen Wasserverbrauch und die Zahl der zu bewässernden Bäume angeben kann. Wird dann der geschätzte Wasserverbrauch deutlich überschritten, wären entsprechend erhöhte Nachforderungen bzw. bei Unterschreiten entsprechend erhöhte Rückerstattungen möglich.

Hiermit wäre jedenfalls deutlich leichter ein Wassersparen möglich, statt durch den Verzicht von wichtigen großen Bäumen!

### **A 10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)**

Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein seit 2009 Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss.

Das bedeutet, dass man jede Anstrengung unternehmen muss, die möglich ist, um weiteren CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern. Dazu gehört auch das Verbot von Heizöl (das ab 2026 sowieso verboten ist), Gas, aber auch Pelletheizungen.

Zur Erklärung: Pelletheizungen werden zwar mit nachwachsenden Rohstoffen befeuert. Leider ist es aber so, dass eine solche Heizung mehr CO<sub>2</sub> im Jahr freisetzt, als im gleichen Zeitraum an Masse nachwachsen kann. Damit setzen Pelletheizungen insgesamt mehr CO<sub>2</sub> frei als tatsächlich klimaschützend wäre. Bei Gas sollte jedem klar sein, dass es sich um ein fossiles Produkt handelt, zu dessen Gewinnung, Herstellung und Transport zusätzlich gewaltige Mengen an CO<sub>2</sub> freigesetzt werden, mal von den CO<sub>2</sub>-Mengen des Gases selbst ganz abgesehen.

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle, Öl und Gas sowie Holzpellets als Energieträger nicht zulässig ist. Gas und andere Brennstoffe können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Heizungsanlage muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei Nutzung von Blockheizkraftwerken oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist ausnahmsweise auch Gas zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Energieeinsparverordnung (EnEV) Gas- und Ölheizkessel, die älter als 30 Jahre sind und noch nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren, ausgetauscht werden müssen, sofern die Eigentümer die Immobilie bereits länger als Februar 2002 bewohnen.

Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wärmepumpe – in Verbindung mit einem Eisspeicher – im Sommer als Klimaanlage zu Kühlung genutzt werden kann.

Ebenso ist in den Zeiten der Klimakatastrophe eine andere Bauweise als ein Passivhausstandard nicht mehr sinnvoll bzw. zeitgemäß und selbst der Niedrigenergiehausstandard ist nicht ausreichend! Mindestens sollte jedoch folgendes festgesetzt werden:

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße**

Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau] [Anmerkung: Geothermie kann evtl. wegen der Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen werden.]

### **Anmerkung zu Gas bzw. Wasserstoff und dem Vorhalten von Leitungen/Infrastruktur:**

Nun könnte man festlegen, da ja Wasserstoff angeblich in Zukunft zu „dem“ wichtigen Energieträger werden wird, dass deshalb normales Erdgas weiterhin zugelassen bleibt, um die vorhandene Gasinfrastruktur zu erhalten, so dass dann später leicht auf Wasserstoff umgestellt werden könne.

Dazu muss man aber wissen, dass die Erzeugung von grünem Wasserstoff etwa die dreifache elektrische Energiemenge benötigt. Das elektrische Heizen kostet also grundsätzlich nur ein Drittel des Heizens mit Wasserstoff. Das liegt daran, dass der Wirkungsgrad von Wasserstoff nur ca. 30% beträgt gegenüber elektrischer Energie mit rund 90-98%. Sollte irgendwann einmal in der Zukunft also der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass die Energiewirtschaft deutlich mehr Energieerzeuger (z.B. Wind, Sonne) zubaut, als tatsächlich benötigt wird und somit diese zusätzliche Energiemenge für die Erzeugung von grünem Wasserstoff vorhanden ist, so ist selbst dann das Heizen mit elektrischer Energie (dazu gehört auch eine Wärmepumpe!) immer noch nur ein Drittel so teuer als das mit Wasserstoff. Wasserstoff kann und wird sich im privaten Gebäudesektor niemals durchsetzen, da es gegenüber dem schlichten Verwenden von elektrischer Energie dreimal so teuer ist. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Verkehrsmittel. Hier hat Wasserstoff nur da eine Chance, wo die Speicherung von Wasserstoff leichter oder platzsparender ist als eine adäquate Menge an elektrischer Energie in Batterieform und auch keine weiteren Optimierungen (Batterietausch oder Schnellladung) zur Verfügung stehen.

### **B 2. Dacheindeckung**

Anmerkung: In Zeiten des Klimawandels muss auf möglichst helle Dächer geachtet werden, um die Aufheizung im Sommer zu vermindern. Schwarz, dunkelgrau oder anthrazit sind zwar schick, aber unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes nicht mehr zeitgemäß. Gleiches gilt übrigens auch für Pflasterungen von Terrassen, Wegen, Hofeinfahrten etc.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in, grau, hellrot, roten Farbtönen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden hellen Blechen abgedeckt werden. Glänzend glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und schwarz, anthrazit, chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

### **B 9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)**

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen

## Stellungnahme zum Bebauungsplan F20 – Östlich der Falkensteiner Straße

Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 40 m<sup>2</sup> Grünfläche 2 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen mit Rasengittersteinen und Regiosaatgut befestigt werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein Streifen gepflastert werden.

Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Baugebietes mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung dient dem Natur- und Landschaftsschutz. Eine solche Hecke schützt die Natur vor den menschlichen Emissionen (Lärm, Licht).

### D.9 Energieeinsparung und Energieerzeugung

Die EnEV, EnEG und EEWärmeG wurden ab dem 3.7.2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Es wäre schön, wenn statt des bisherigen Textes im kompletten Abschnitt folgender Text aufgenommen würde:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude“ gilt u.a., dass Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Polizeipräsidium Westhessen**  
**-Abteilung Einsatz-**  
**E41 – polizeiliche Beratung**  
**Städtebauliche Kriminalprävention**  
**Konrad-Adenauer-Ring 51**  
**65187 Wiesbaden**  
**Schreiben vom 29.04 2021**  
**Eingang 29. April 2021**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Einfriedungshöhe von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aus Präventionsgründen begrüßt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Raum gut beleuchtet sein muss und dass bei Erneuerung/Austausch von Leuchtkörpern darauf geachtet werden sollte, dass keine dunklen Flächen entstehen.

Es wird zudem nochmal auf die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hingewiesen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Leuchtkörper im öffentlichen Raum sind zwar nicht Bestandteil der Bauleitplanung, aber bei einer Neugestaltung der Straßen wird auf die Beleuchtung geachtet. Es wird ein entsprechender Hinweis an den zuständigen Fachdienst übermittelt.

Der Hinweis wird unter D11 erweitert.

**Polizeipräsidium Westhessen**  
- Abteilung Einsatz -  
E41- Polizeiliche Beratung  
Städtebauliche Kriminalprävention  
Konrad-Adenauer-Ring 51  
65187 Wiesbaden



Polizeipräsidium Westhessen • Postfach 4740 • 65037 Wiesbaden  
Falls verzogen, nicht nachsenden, sondern mit neuer Anschrift zurücksenden

Aktenzeichen :  
(bitte bei Antwort angeben)

Magistrat der Stadt  
Königstein im Taunus  
Fachbereich IV Fachdienst  
Planen/Umwelt

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung  
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51  
Bearbeiter/in: Anders, PHK  
Telefon: (06 11) 3 45-1610  
E-Mail: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de  
Datum: 29.04.2021

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

### **Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus, F20 „östlich der Falkensteiner Straße“ – Stellungnahme der Städtebaulichen Kriminalprävention**

Nach der mir vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate sind hier in Königstein im Taunus Einbrüche in Wohnungen, Häuser, Fahrzeugdiebstähle und Einbrüche in Kraftfahrzeuge zu verzeichnen gewesen.

Die Bestandsbauten sind überschaubare Wohneinheiten, fördern die Sozialkontrolle und das Verantwortungsbewusstsein der Bewohner. Bei den hier vorhandenen und geplanten Quartieren ist von sozial stabilen Familien mit mittleren und höheren Haushaltseinkommen auszugehen, welche zur sozialen Stabilität eines Gebietes beitragen

Nach dem aktuellen Bebauungsplan sind die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum auf eine Höhe von 150cm begrenzt. Dadurch würden die Straßen und Gehwege überschaubar bleiben. Straftäter würde eventuell aus Richtung der Anliegerstraßen oder angrenzenden Bewohnern gesehen werden und ihre Tatplanung abbrechen.

Bei einer Neugestaltung/Sanierung der Beleuchtungskörper im öffentlichen Raum sollten diese so aufgestellt werden, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Für ein Nutzer- Natur- und Energieorientiertes Beleuchtungskonzept sollte auf eine intelligente Beleuchtungssteuerung mit entsprechenden Beleuchtungskörpern geachtet werden.

Bei Einreichung der Bauanträge können Sie gern auf die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinweisen, um schon in der Planung die Einbruchprävention zu berücksichtigen. Wir bieten auch in der Planungsphase die kostenlose Beratung zum Thema Einbruchprävention an.

Auch auf das Gütesiegel „Sicher Wohnen“ des Landes Hessen wurde hingewiesen.

Für weitere Fragen stehe ich ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Frank Anders  
Polizeihauptkommissar

## **II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

### **Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283**

#### **Darmstadt**

**Schreiben vom 28.04.2021**

**Eingang am 28. April 2021**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen. Zudem ist eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde nicht gegeben. Die Abteilung Umwelt Wiesbaden weist darauf hin, dass sich das Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage der Brunnen II + III „Schwalbach“ im Festsetzungsverfahren befindet. Zudem fehlt in der Begründung eine Wasserbedarfsprognose. Der Bodenschutz ergänzt noch zwei Flächen aus dem Altlastenkataster. Die Abteilungen Vorsorgender Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser – anlagenbezogener Gewässerschutz, Immissionsschutz, Bergaufsicht und Kampfmittelräumdienst haben keine Bedenken. Die Abteilung Abfallwirtschaft weist nochmal auf den Umgang mit Bodenaushub und Entsorgung von Bauabfällen hin.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

#### **Beschlussvorschlag/Beschluss**

##### Zur regionalplanerischen Sicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zur Oberen Naturschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zum Grundwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D7 entsprechend angepasst.

##### Zum Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D3 entsprechend angepasst.

##### Zum Vorsorgender Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zur Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D17 entsprechend angepasst.

##### Zum Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Bergaufsicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zum Kampfmittelräumdienst

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt  
Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/19-2021/1**  
Ihr Zeichen: wenzell  
Ihre Nachricht vom: 17. März 2021  
Ihr Ansprechpartnerin: Madeleine Noll  
Zimmernummer: 3.012  
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306  
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de  
Datum: 28. April 2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**  
**Bebauungsplanentwurf F 20 „Östlich der Falkensteiner Straße“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Dies entspricht den Darstellungen „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **Oberen Naturschutzbehörde** ist vorliegend nicht gegeben. Die Belange des Naturschutzes bitte ich insoweit auf der Grundlage der Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlagen Brunnen II+III "Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlage Brunnen I, II und III am Schafhof der Stadt Kronberg.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/86, S. 1381 ff) ist zu beachten.

#### Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

#### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.005.010-000.024	Kronberger Straße 2	Klempnerei
434.005.010-000.027	Kronberger Straße 12	Schreinerei
434.005.010-000.031	Gartenstraße 6	Klempnerei

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.

#### **Oberflächengewässer**

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.

### **Abfallwirtschaft**

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

### **Immissionsschutz**

Der vorgelegte Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Es bestehen keine Bedenken.

### **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

#### Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

#### Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

#### Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- in der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Von Seiten des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen folgendes mit:

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Madeleine Noll

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Amt für Bodenmanagement**

**Berner Straße 11**

**65552 Limburg a.d. Lahn**

**Schreiben vom 26.04.2021**

**Eingang 26. April 2021**

In dem Schreiben wird erläutert, dass die Bereiche ländliche Bodenordnung und städtische Bodenordnung nicht betroffen sind. Der Bereich Liegenschaftskataster weist auf einige Flurstücke hin, die in der Auflistung der Begründung fehlen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Die fehlenden Grundstücke werden ergänzt.



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

**TÖB – Hochtaunuskreis**

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0002#036**

Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

per E-Mail an  
[melanie.wentzell@koenigstein.de](mailto:melanie.wentzell@koenigstein.de)

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6241  
E-Mail [laura.weisbarth@hvbg.hessen.de](mailto:laura.weisbarth@hvbg.hessen.de)

Datum 26.04.2021

Bebauungsplan: **F 20 "Östlich der Falkensteiner Straße"**  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **17.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

**Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-  
reinigungsverfahren betroffen.

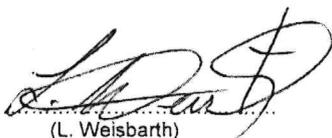
**Bereich: Städtische Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns  
durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.

**Bereich: Liegenschaftskataster**

Die Flurstücksauflistung unter 2.1 Geltungsbereich ist fehlerhaft bzw. unvollständig: Flurstück 211 fehlt,  
die Flurstücke 160/17 bis 160/20 sind bereits 2019 verändert worden in die Flurstücke 160/21 bis  
160/24

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(L. Weisbarth)

## **II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss,**  
**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung,**  
**Postfach 1941, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe**  
**Schreiben vom 23.04.2021**  
**Eingang am 27. April 2021**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung den Entwurf des Bebauungsplanes begrüßt. Es wird um Erläuterung gebeten, warum der Absatz zur Erschließung des Grundstückes Flur 8, Flurstück 5/1 im Landschaftspflegerischen Beitrag auftaucht. Zudem wird im selben Beitrag von einem gesetzlich geschützten Biotop gesprochen, auch hier wird um nähere Erläuterung gebeten. Auch die Aussage des angrenzenden Ackers kann nicht nachvollzogen werden. Zudem wird darum gebeten, die Pflanzdichte-Vorgaben durch die Definition „je angefangene 500 m<sup>2</sup>“ zu ergänzen. Es wird weiter empfohlen eine Mindestpflanzqualität für Gehölze zu definieren. Es sollen auch die Maßnahmen zum Schutz von anderen Tierarten wie der Haselmaus, Vögeln, Fledermäusen und Käfern aufgenommen werden. Hierzu sind alle im Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Seitens des Fachbereiches Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass der Ausnahmefall für Heizöl zu unbestimmt sei. Auch die Festsetzung unter B2 zur Dacheindeckung ist mit chrom- und silbrig-wirkenden Materialien zu ungenau. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzungen B9 und D9 widersprechen. Zudem wird in D9 auf die EnEV und EnEG hingewiesen, diese sind aber nicht mehr gültig. Aus Sicht der Bauaufsicht sind die Angaben in der Begründung unter Ziffer 1.2 und 3.3 widersprüchlich. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz verweist auf die Zuständigkeit des RP Darmstadt und darauf, dass sich das Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage der Brunnen II + III „Schwalbach“ im Festsetzungsverfahren befindet.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

### **Beschlussvorschlag/Beschluss**

#### **Zum Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung:**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Absatz zu dem Grundstück Flur 8, Flurstück 5/1 resultiert noch aus einem anderen Bebauungsplan und wurde ersatzlos gestrichen.

Zu dem gesetzlich geschützten Biotop wird ein Absatz zur Erläuterung in den Landschaftspflegerischen Beitrag aufgenommen. Auch der „Acker“ wurde überprüft und klargestellt.

Die Pflanzdichte wird auf „je angefangene 500 m<sup>2</sup>“ angepasst. Die Regelung zu Sträuchern wird auf „je angefangene 20 m<sup>2</sup>“ festgesetzt. Dies passt auch in die Regelung der Grundstückseinfriedung. Auf die Vorgabe einer Pflanzqualität wird verzichtet, da diese oft durch die Auswahl in Baumschulen und Baumärkten vorgegeben werden.

Es werden sämtliche Maßnahmen aus der potenziellen Bewertung in die Festsetzung übernommen.

#### **Zum Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu A8 der Textfestsetzung:

Diese Ausnahmeregelung dient lediglich als Hinweis, da dem Nutzen von Heizöl gesetzlich eine Frist gesetzt wurde, kann diese Regelung bestehen bleiben.

Zu B2 der Textfestsetzung:

Die Regelung wird genauer definiert.

Zu B9 und D9 der Textfestsetzung:

Die beiden Punkte wurden gänzlich geändert.

Zu Ziffer 1.2 und 3.3 der Begründung:

In Ziffer 1.2 wird klargestellt, dass es sich bei diesem Punkt nur um die hinterlegenden Grundstücke handelt. Das Gebiet selbst ist selbstverständlich heute schon und auch weiterhin erschlossen.

Zum Fachbereich Wasser- und Bodenschutz:

Der Hinweis zu den Grundwasserschadensfällen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis D7 wird entsprechend geändert.

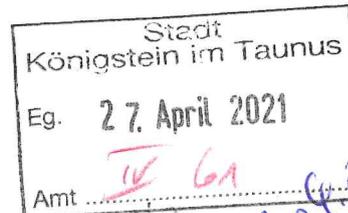
**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v. d. H.

Stadt Königstein im Taunus  
Postfach 1440  
61454 Königstein



PE K 129.04.21  
S 31

Herr Annusek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6002  
Fax: 06172 999-76-6002

christian.annusek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02-340

23. April 2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein**  
**Bebauungsplan F 20 „Östlich der Falkensteiner Straße“**  
Hier: Ihr Schreiben vom 16.03.2021 (eingegangen am 18.03.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans F20 „Östlich der Falkensteiner Straße“ der Stadt Königstein. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.

Die Festsetzungen, die den Erhalt bzw. die Förderung von Durchgrünung und Artenschutz im Wohngebiet regeln, werden ausdrücklich begrüßt.

Der Absatz (S. 17, Landschaftspflegerischer Begleitplan) hinsichtlich der Erschließung des Grundstücks 5/1, Flur 8 der Gemarkung Königstein kann nicht nachvollzogen werden, es wird um eine Erläuterung gebeten.

Auf S. 31 des Landschaftspflegerischen Begleitplans wird auf ein gesetzlich geschütztes Biotop verwiesen. Eine nähere Beschreibung selbiger Fläche liegt allerdings nicht vor und ist in entsprechender Weise nachzureichen.

Weiterhin kann die Aussage bzgl. des angrenzenden Ackers nicht nachvollzogen werden (s. LBP, S. 31).

Im Hinblick auf das Ziel des Bebauungsplans, ein weiterhin gut durchgrüntes Wohngebiet zu verdichten, erscheint die Regelung zur Pflanzdichte (vgl. Festsetzung B.9) unglücklich. Die Grundstücke weisen zum Teil lediglich 700 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf. Die Formulierung sollte so geändert werden, dass je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein großer Laubbaum sowie je angefangener

10 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zur Pflanzung vorzusehen sind. Zudem wird empfohlen, eine Mindestpflanzqualität für Gehölze anzugeben. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für die Grundstückseigentümer sollte in den Textlichen Festsetzungen auf die notwendig werden, artenschutzfachlichen Untersuchungen bei einer geplanten Nutzungsänderung, insbesondere der bislang nicht baulich genutzten Grundstücke, hingewiesen werden. Ein solcher Hinweis findet sich bislang lediglich zu Reptilien in den Festsetzungen, sollte aber unbedingt auch zu Haselmaus, Vögeln und Fledermäusen ergänzt werden. Bei einer Rodung von alten Bäumen (insb. Eichenarten) ist ggf. eine zusätzliche Untersuchung von xylobionten Käferarten (Heldbock, Hirschkäfer, Eremit) erforderlich. Zudem wird um eine Überprüfung des Hinweises zur Reptilienkontrolle gebeten, da hier vermutlich die falschen Straßen genannt wurden. Alle im Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz** als Bauaufsichtsbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

#### Textliche Festsetzung A. 8.

Der hier benannte Ausnahmefall für Heizöl, „wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist“, ist unbestimmt und rechtlich unklar. Diese Formulierung bzw. Festsetzung ist insofern rechtlich und verwaltungstechnisch nicht umsetzbar bzw. anwendbar und sollte abgeändert werden.

#### Textliche Festsetzung B. 2.

„Chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente“ sind hiernach unzulässig. Dies ist jedoch zu unbestimmt. Bei der sehr subjektiven Beschreibung einer optischen Wirkung sind Auseinandersetzungen mit Bauherren und den beteiligten Behörden absehbar und folglich nicht rechtssicher anzuwenden.

#### Textliche Festsetzung B. 9, Abs. 4, D. 9.

Die Vorgabe, dass bei Neupflanzungen von Bäumen, deren Standorte so zu wählen sind, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden, ist unklar und kaum umsetzbar. Hierfür wäre letztlich eine konkrete Kenntnis aller etwaig bereits bestehenden sonnenenergetisch genutzten Dächer in der ggf. von einem Baum betroffenen Umgebung, des potentiellen Wuchses und der natürlichen Entwicklung des Baumes sowie auch detaillierte Kenntnisse zu Sonnenstand und Beschattungsentwicklungen erforderlich. Für diese Punkte wären ggf. aufwändige und kostenintensive Sachverständigengutachten erforderlich. In Ziffer D. 9 wird dies wieder dahingehend relativiert, dass der Pflanzort großer Bäume so zu planen ist, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene Dach so wenig wie möglich verschattet werden. Diese Regelungen sind letztlich widersprüchlich und unklar.

#### Textfestsetzung D. 9

Hier wird auf die EnEV sowie das EnEG verwiesen; diese gelten jedoch bereits seit Ende 2020 nicht mehr.

#### Begründung, Ziffern 1.2, 3.3.

Am Ende der Ziffer 1.2 heißt es, dass die Frage der Erschließung in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären sei und durch diese zu sichern ist. Dies bedeutet, dass es offenbar keine ordnungsgemäße Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt. Insofern bestünde hiernach grundsätzlich zunächst auch keine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB und damit auch keine grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet. In Ziffer 3.3. der Begründung wird jedoch zur Erschließung detailliert ausgeführt. Die Angaben sind mithin widersprüchlich.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** gibt zu der Planung folgende Stellungnahme ab:

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nach Aussagen in der Begründung in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen II-III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Trinkwasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Netzdienste RheinMain**

**Solmsstraße 38**

**60486 Frankfurt**

**Schreiben vom 09.04.2021**

**Eingang am 09. April 2021**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass bereits Leitungstrassen im Plangebiet existieren und es werden Hinweise gegeben, wie der Umgang mit diesen Trassen ist.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis D 14 wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen.

## Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

---

**Von:** Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>  
**Gesendet:** Freitag, 9. April 2021 06:52  
**An:** Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)  
**Cc:** Hillebrand, Andreas  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan F 20  
"Östlich der Falkensteiner Straße"

Sehr geehrte Frau Wentzell,  
auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**  
**Bebauungsplan F20, „Östlich der Falkensteiner Straße“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 17.03.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan F20, „Östlich der Falkensteiner Straße“ der Stadt Königstein grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.  
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.  
Ansprechpartner dazu ist:

Andreas Hillebrand  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
069 213-26628  
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Kai Runge

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Sachgebietsleiter Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 213-8 18 82  
Mobil 0151/ 61 08 48 32  
E-Mail [k.runge@nrm-netzdienste.de](mailto:k.runge@nrm-netzdienste.de)  
Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

**T NL Südwest, PTI 34**

**Alter Rückinger Weg 55**

**63452 Hanau**

**Schreiben vom 14.04.2021**

**Eingang am 14. April 2021**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass bereits Leitungstrassen im Plangebiet existieren und es werden Hinweise gegeben, wie der Umgang mit diesen Trassen ist.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis D 14 wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen.