

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Schloss Biebrich/ Westflügel

65203 Wiesbaden

Schreiben vom 03.08 2022

Eingang 03. August 2022

In dem Schreiben werden Kulturdenkmäler genannt, die sich in unmittelbarer Nähe zu Geltungsbereich befinden.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird unter D2 aufgenommen.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Postfach 1140
61454 Königstein im Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiterin Hannah Zimmermann
Durchwahl (0611) 6906- 175
Fax (0611) 6906-140
E-Mail hannah.zimmermann@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 23.06.2022 / 28.06.2022
Datum 03.08.2022

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A "Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein; TÖB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Bitte um Stellungnahme vom 23. bzw. 28. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Anforderung einer Stellungnahme.

In der direkten Umgebung und teilweise direkt angrenzend an das o.g. Plangebiet befinden sich folgende, nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

- Königstein-Falkenstein, Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten von 1939
- Königstein-Falkenstein, Reichenbachweg 22, „Villa Becker“ mit Garten
- Königstein-Falkenstein, Reichenbachweg 24a-b, „Pfortnerhaus ehem. Villa von Bernus“
- Königstein-Falkenstein, Reichenbachweg 24c, „Remisen ehem. Villa von Bernus“
- Königstein-Falkenstein, Reichenbachweg 25-27, „Villa Rehe“ mit Grünfläche

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das o.g. Plangebiet, die übrigen Kulturdenkmäler liegen auf der anderen Straßenseite des Reichenbachweges. Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen der Bauleitplanung aufzunehmen.

Wie bitten um kurze Mitteilung, wann die TÖB Beteiligung zum abgespaltenen Abschnitt F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“erfolgt.

Noch ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass gerade im Außenbereich noch nicht alle Objekte vollständig erfasst sind und sich dort insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden könnten, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.

Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hannah Zimmermann
Bezirksdenkmalpflegerin

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Rhein-Main-Verkehrsverbund

Alte Bleiche 5

65719 Hofheim/ Ts.

Schreiben vom 01. 08 2022

Eingang 01. August 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass das Thema öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung unzureichend abgearbeitet wurde.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird unter Punkt 3.4 entsprechend ergänzt.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Montag, 1. August 2022 14:12
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

Sehr geehrte Frau Hildmann,

wir senden Ihnen hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme, zu im Betreff genannter Bauleitplanung, in Vertretungsfunktion von Frau Wentzell zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts. | Tel.: 06192/ 294-212
Träger öffentlicher Belange-Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
Think before print



Von: toeb_beteiligungsverfahren
Gesendet: Montag, 1. August 2022 14:06
An: 'Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)' <melanie.wentzell@koenigstein.de>
Cc: 'Felix.Schmidt@hochtaunuskreis.de' <Felix.Schmidt@hochtaunuskreis.de>
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Gemarkung Falkenstein
Bebauungsplan F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang"**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Montag, 1. August 2022 14:06
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: 'Felix.Schmidt@hochtaunuskreis.de'
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Gemarkung Falkenstein Bebauungsplan F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang"

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Wentzell,
sehr geehrte Planungsbeteiligte,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.

Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.

Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“

Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.

Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sehen wir die den im Nahverkehrsplan definierten Standard aufgrund der fußläufigen Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen, regelmäßig angedienten Haltestelle Falkenstein Ehrenmal als nicht erfüllt. Wir bitten Sie daher, die zuständigen lokalen Nahverkehrsorganisation für eine Abstimmung zu kontaktieren.

Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts. | Tel.: 06192/ 294-212
Träger öffentlicher Belange-Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
Think before print.



Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus) <melanie.wentzell@koenigstein.de>

Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 08:41

An: Amt fuer Bodenmanagement <info.afb-limburg@hvbh.hessen.de>; Botanische Vereinigung <info@bvn.de>; Bund Kreis <Bund@Bund-hochtaunus.de>; Bund Landesverband <bund.hessen@bund-hessen.de>; Bund Ortsverband <koenigstein-glashuetten@bund-hochtaunus.de>; Bundesamt fuer Infrastruktur <BAIUDBwToEB@bundeswehr.org>; Bundesanstalt fuer Immobilien <TOEB.HE@bundesimmobilien.de>; Deutsche Flugsicherung <anlagenschutz-sis@dfs.de>; Evangelische Kirche <immanuelgemeinde.koenigstein@ekhn.de>; Forstamt <forstamtkoenigstein@forst.hessen.de>; Gemeinde Schmitten <bauamt@schmitten.de>; Handwerkskammer <wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de>; Hess. Gesellschaft fuer Ornithologie <ak_hochtaunus@hgon.de>; Hessen Archäologie <poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de>; IHK <bauleitplanung@frankfurt-main.ihk.de>; Landesbetrieb Bau und Immobilien (TOEB@lbih.hessen.de) <TOEB@lbih.hessen.de>; Landeswohlfahrtsverband <info@lwv-hessen.de>; NABU <info@nabu-hochtaunus.de>; NRM Netzdienste <koordination@nrm-netzdienste.de>; Polizeipräsidium Westhessen <beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de>; Regionalverband <beteiligung@region-frankfurt.de>; toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>; Stadt Bad Soden <abt.61@bad-soden.de>; Stadt Kelkheim <bauamt@kelkheim.de>; Stadt Kronberg <stadtplanung@kronberg.de>; Verband Hessischer Fischer <vhfnat@hessenfischer.net>

Cc: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus) <kai.prokasky@koenigstein.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m § 4 a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 A "Reichenbachweg /Am Ellerhang"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit, um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

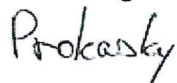
Wir weisen auf die nach § 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB geltende Monatsfrist zur Abgabe Ihrer Stellungnahme hin.

Sollten bis einschl. **05.08.2022** keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Absatz 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 04.07.2022**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 A "Reichenbachweg/Am Ellerhang", eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kai Prokasky
Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melanie Wentzell

Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202 289
Telefax +49 6174 202278
melanie.wentzell@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss,
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung,
Postfach 1941, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe
Schreiben vom 28.07.2022
Eingang am 28. Juli 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Fachbereich Ländlicher Raum keine Anregungen vorzubringen hat. Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt die vorliegende Planung und weist darauf hin, dass der Dichtewert von 6 Wohneinheiten/ha, sehr gering ist, auch wenn es sich im vorliegenden Fall um ein bestehendes Villenviertel handelt. Zudem wird hinterfragt, warum die ökologische Baubegleitung nur bei Maßnahmen zum Tragen kommt, die über 30 m² Fläche in Anspruch nehmen. Zudem fehlt ein Hinweis zum Ausgleich von gefälltten Bäumen und das der Bestandsschutz der Einfriedung nur für legal errichteten Einfriedungen gilt. Der Fachbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat zu diversen Punkt Anregungen zur Klarstellung, zur gesetzlichen Grundlage und zu Formulierungen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zum Fachbereich Ländlicher Raum :

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung:

Der Anregungen wird gefolgt.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurden in diesem Zuge auch Baufenster, die Geschossigkeit, die Trauf- und Firsthöhen, die überbaubare Grundfläche und die Verhältniszahl von Wohneinheiten zu Grundstücksgrößen angepasst und somit die Dichtewerte, gebietsverträglich, erhöht.

In Absprache mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde wird die ökologische Baubegleitung ohne Mindestfläche auf die Baufeldfreimachung konkretisiert.

Es wird ein entsprechender Hinweis zu Baumfällungen unter A8 aufgenommen.

Der Passus des Bestandsschutzes für Einfriedungen wird um das Wort „legal“ ergänzt.

Zum Fachbereich untere Bauaufsichtsbehörde:

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu A2 der Textfestsetzung:

Es wird das Wort „Stellplätze“ ergänzt.

Zu A4 der Textfestsetzung:

Der komplette Passus wurde vereinfacht formuliert und den Standardformulierungen angepasst.

Zu A6/7 der Textfestsetzung:

Der Passus wurde vereinfacht und deutlicher formuliert und den Standardformulierungen angepasst.

Zu B1 der Textfestsetzung:

Der Passus wurde vereinfacht und deutlicher formuliert und den Standardformulierungen angepasst.

Zu B5 der Textfestsetzung:

Es wird das Wort „allen“ ergänzt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



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

Stadt Königstein im Taunus
FB IV / Fachdienst Planen/Umwelt
Herrn Kai Prokasky
Postfach 14 40
61454 Königstein im Taunus

Stadt
Königstein im Taunus
Eg. 28. Juli 2022
Amt IV 61

PK

Herr Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-6199

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-413

28 Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4 a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Sehr geehrter Herr Prokasky,

innerhalb des Geltungsbereichs des oben genannten Bebauungsplans hat sich in den letzten Jahrzehnten eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich allerdings große Unterschiede. Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieses Werts auf Grundlage des derzeitigen Bestandes geschaffen werden.

Der ursprüngliche Geltungsbereich beinhaltete den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Nun wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 allerdings in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der zuvor genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbearbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält die Bezeichnung F 16 A (F 16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 10,65 ha.

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen. Der Fachbereich Ländlicher Raum nimmt wie folgt Stellung.

Planungsrechtliche Hinweise

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird der Planungsbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Fazit

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dementsprechend verzichtet. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht beeinträchtigt, sodass aus dieser Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“. Es handelt sich hierbei um die Regelung zur weiteren Nutzung von Flächen in einem bereits bebauten Gebiet. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Das Festhalten an der Dichte erscheint nicht zeitgemäß für eine Kommune die sich im Ballungsraum Frankfurt befindet. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht nur in der Ausweisung von neuen Baufenstern (wie hier erfolgt), sondern auch durch die Zulassung von z. B. Doppelhausbebauung, mehr als einem Vollgeschoss, kleineren Grundstücksgrößen oder auch mehr Wohneinheiten pro Gebäude. Jeder dieser Nachverdichtungsmöglichkeit wird zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein Riegel durch die Festsetzungen vorgeschoben. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Unterschreitung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans um 6 WE/ha nicht etwas verringert werden kann, um diesen Bebauungsplan auch zukunftsfähiger gestalten zu können.

Die Ergänzung der Artenschutzfachlichen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen wird begrüßt, allerdings stellt sich die Frage, weshalb die Regelung der ökologischen Bauleitplanung erst ab 30 m² Bauvorhaben greifen soll. Auch kleinere Baumaßnahmen oder die Entnahme von Habitaten kann auch bei kleineren Flächen zu einem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz führen.

Darüber hinaus ist auch die Ausgleichsmaßnahmen „Ausgleich bei Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen“ des Artenschutzgutachtens mindestens als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzuführen.

Die Regelung der Festsetzung B 2, die besagt, dass die bestehenden Einfriedungen Bestandsschutz genießen, kann nicht generell für gut befunden werden. Die Regelung sollte in jedem Fall nicht für die Einfriedungen im Gewässerrandstreifen gelten, die ohne Genehmigung errichtet wurden.

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

Der **Fachbereich Bauaufsicht** gibt folgende Stellungnahme ab:

Textliche Festsetzungen A. Ziffer 2:

In der Tabelle sind nur Überschreitungen der GR bzgl. Nebenanlagen und Garagen erfasst. Stellplätze sind nicht mitgenannt und daher nicht mitumfasst, in den folgenden Texten sind Stellplätze wiederum mitaufgeführt. Die Regelung ist daher widersprüchlich und sollte vereinheitlicht werden.

Textliche Festsetzungen A. Ziffer 4

Die Ausführungen des Absatz 2 sind recht abstrakt und komplex. Hier empfiehlt sich zum besseren Verständnis und zur Vermeidung späterer Diskussionen das Hinzufügen einer schematischen Darstellung.

Textliche Festsetzungen A. Ziffer 6

Die Ausführungen zu den Höhen sollten zum besseren Verständnis und zur Vermeidung späterer Diskussionen durch das Hinzufügen einer schematischen Darstellung klargestellt werden.

Textliche Festsetzungen B. Ziffer 1

Bzgl. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie heißt es, dass diese „in die Gesamtgestaltung des Dachs zu integrieren“ sind. Dies ist unklar und unbestimmt. Hier sollte eine eindeutige Definition oder Vorgabe erfolgen oder die Regelung gestrichen werden.

Textliche Festsetzungen B. Ziffer 5

Im ersten Satz wird von „Teilgebieten“ gesprochen. Hier wäre eindeutig und klar darzustellen, welche Flächen oder Gebiete tatsächlich gemeint sind.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Netzdienste RheinMain

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt

Schreiben vom 19.07.2022

Eingang am 19. Juli 2022

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 9 wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Juli 2022 15:03
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Fremdbaustellenkontrolle
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A "Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

Sehr geehrte Frau Wentzell,

auf Ihre Anfrage

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m § 4 a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 A "Reichenbachweg /Am Ellerhang"

vom 28.06.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan NF16 A „Reichenbachweg /Am Ellerhang“ der Stadt Königstein im Taunus grundsätzlich keine Einwände der NRM/Mainova bestehen. Die Stellungnahme vom 26.11.2020 seitens der NRM bleibt somit erhalten und behält Ihre Gültigkeit.

Änderung / Erweiterung:

Bitte beachten Sie, dass bei Interesse an weiteren Hausanschlüssen diese über das NRM-Netzportal beantragt werden können.

Hier erhalten Sie ebenfalls weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte nutzen Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal>

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Es grüßt Sie freundlich

Artur Gerasimenko

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 213 25736
Mobil: 0151-72601477
Telefax: 069 213 24390
E-Mail: a.gerasimenko@nrm-netzdienste.de
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus) [mailto:melanie.wentzell@koenigstein.de]

Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 08:41

An: Amt fuer Bodenmanagement <info.afb-limburg@hvbg.hessen.de>; Botanische Vereinigung <info@bvnh.de>; Bund Kreis <Bund@Bund-hochtaunus.de>; Bund Landesverband <bund.hessen@bund-hessen.de>; Bund Ortsverband <koenigstein-glashuetten@bund-hochtaunus.de>; Bundesamt fuer Infrastruktur <BAIUDBwToeB@bundeswehr.org>; Bundesanstalt fuer Immobilien <TOEB.HE@bundesimmobilien.de>; Deutsche Flugsicherung <anlagenschutz-sis@dfs.de>; Evangelische Kirche <immanuelgemeinde.koenigstein@ekhn.de>;

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Amt für Bodenmanagement

Berner Straße 11

65552 Limburg a.d. Lahn

Schreiben vom 15.07.2022

Eingang 15. Juli 2022

In dem Schreiben wird um Klärung gebeten, ob die Flurstücke Nr. 180/4 und 151/4 im Geltungsbereich liegen oder außerhalb.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Da die Grundstücke Teil des Baches sind und sich der Bach innerhalb des Bebauungsplanes befindet, wird die Begründung unter Ziffer 2.1 angepasst und die Flurstücke aufgenommen.

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#066

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6415
E-Mail dominik.orelly@hvbh.hessen.de

per E-Mail an
melanie.wentzell@koenigstein.de

Datum 15.07.2022

Bebauungsplan: **F 16 A "Reichenbachweg - Am Ellerhang"**

Stadt: Königstein im Taunus
Stadtteil: Königstein

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **28.06.2022**
Ihre Aktenzeichen: **Melanie Wentzell**

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 Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Bereich: Städtische Bodenordnung

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

Bereich: Liegenschaftskataster

Die Flurstücksauflistung unter 2.1 Lage und Abgrenzung ist fehlerhaft bzw. unvollständig. Es sollte geprüft werden, ob die Flurstücke 180/4 und 151/4 auch zum Geltungsbereich gehören

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


.....
(Dominik Orelly)

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Landesamt für Denkmalpflege - Archäologie

Schloss Biebrich/ Ostflügel

65203 Wiesbaden

Schreiben vom 13.07 2022

Eingang am 13. Juli 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass gegen den Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken bestehen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Flächennutzungsplanänderung handelt.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Kai Prokasky
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 13.07.2022

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A „Reichenbachweg / Am Eilerhang“, Gemarkung Falkenstein

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

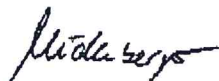
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Naturpark Taunus
Hohemarkstraße 192
61440 Oberursel
Schreiben vom 12.07.2022
Eingang am 12. Juli 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes insgesamt vier Wanderwege und Radrouten verlaufen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird unter Punkt 3.4 angepasst und die Wanderwege und Radrouten aufgenommen.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Carolin Pfaff <carolin.pfaff@naturpark-taunus.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 13:03
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

Hallo Frau Wentzell,

vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein.

Folgende Wege des Naturpark Taunus sind betroffen:



Bikeroute Rundweg
Radtour



RB2, Portal Reichenbach...
Wanderweg



KS3, Portal Königstein, ...
Wanderweg



Eichenblatt Fuchstanz
Wanderweg

Bei Beeinträchtigungen sagen Sie uns bitte Bescheid, sodass wir eine Umleitung ausschildern können.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Pfaff
Forstwirtschaftlerin B.Sc.
Stellvertretende Leitung und forstliche Beratung

Naturpark Taunus
Hohemarkstraße 192
61440 Oberursel

Tel.: 06171 – 97907-37
Carolin.pfaff@naturpark-taunus.de
www.naturpark-taunus.de

Informationen zu unserem Datenschutz finden Sie unter <https://naturpark-taunus.de/datenschutz/>



Landrat des Hochtaunuskreises Ulrich Krebs, Vorstandsvorsitzender
Landrat des Main-Taunus-Kreises Michael Cyriax, stellvertretender Vorsitzender

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus) <melanie.wentzell@koenigstein.de>

Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 08:58

An: Carolin Pfaff <carolin.pfaff@naturpark-taunus.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Falkenstein

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m § 4 a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 A "Reichenbachweg /Am Ellerhang"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit, um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir weisen auf die nach § 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB geltende Monatsfrist zur Abgabe Ihrer Stellungnahme hin.

Sollten bis einschl. **05.08.2022** keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Absatz 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 04.07.2022**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 A "Reichenbachweg/Am Ellerhang", eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kai Prokasky
Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Melanie Wentzell
Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202 289
Telefax +49 6174 202278
melanie.wentzell@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

III Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Planzeichnung

- Das komplette städtebauliche Konzept mit Baufenster, Geschossigkeit, überbaubarer Fläche (GR), Traufhöhen, Firsthöhen und Wohnungseinheiten/ je m² Grundstücksfläche wurde überarbeitet und wo nötig an den Bestand angepasst
- Verfahrensstand ergänzt

Textfestsetzung

- Format angepasst
- A2 Das komplette städtebauliche Konzept mit Baufenster, Geschossigkeit, überbaubarer Fläche (GR), Traufhöhen, Firsthöhen, Wohnungseinheiten/ je m² Grundstücksfläche und die Grundstückstiefe wurde überarbeitet und wo nötig an den Bestand angepasst
- A2 Maximale Bautiefe festgesetzt
- A2 Freigrenze GR_{max} festgesetzt
- A7 Ausnahmeregelung Firsthöhe auf Bestand
- A8 Aufzählung der festgesetzten Bäume
- A9 Formulierung angepasst
- B1 Dachneigung angepasst
- B1 Ausnahmeregelung Dachneigung aufgenommen
- B1 Flachdachgaragen an HBO m²-Zahl angepasst
- B1 Gauben Formulierung angepasst
- B1 Regelung Zink aufgenommen
- B9 Formulierung angepasst
- C: aufgenommen
- D7 Hinweis angepasst
- E Rechtsgrundlagen angepasst

Begründung

- Format angepasst
- 1.1 Verfahrensstand ergänzt
- 2.1 Bezeichnungen angepasst
- 2.2.1 Dichtevorgaben angepasst
- 2.2.2 Erwähnung städtebaulicher Vertrag
- 3.2 Erläuterung zur Grundstückstiefe
- 3.2 Erläuterung zur Ausnahmeregelung zum Bestandsschutz
- 3.2 Erläuterung Diskrepanz GR und Baufenster
- 3.2 Erläuterung GR_{max}
- 3.3 Erläuterung max. Wohneinheiten/ je m² Grundstücksfläche
- 3.5 Formulierung angepasst
- 3.6 Punkt aufgenommen
- 3.6.1 Punkt aufgenommen
- 3.8 Formulierung Vogelschlag angepasst
- 5.1 Rechtsgrundlagen angepasst
- 6.1 Landschaftspflegerischen Beitrag angehängt
- 6.1.1 Bäume in die Standardform gebracht
- 6.1.2 Erläuterung Dachbegrünung – PV aufgenommen
- 6.1.3 Landschaftsplan aufgenommen

IV. **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB ohne Anregungen**