

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 17.04.2023

Drucksachen-Nr.: 70/2023

Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“

- I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
- II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
- III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen
- IV. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB ohne Anregungen

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Bürger 1

Anwaltsschreiben vom 04.08.2022

Eingang am 04. August 2022

In dem Schreiben wird zunächst der Sachverhalt und die Historie des Planverfahrens erläutert.

Als Einwände werden vorgebracht, dass das zweite Baufenster im hinteren Teil des Grundstückes zu klein sei und dass durch die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit auf I eine Ungleichbehandlung zu den Nachbarn erfolgt. In diesem Zuge wird auch der Vergleich zum aktuellen Baurecht (§ 34 BauGB – Umgebungsbebauung) herangezogen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurde in diesem Zuge auch das hintere Baufenster, entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Achsen angepasst und vergrößert.

Auch die zulässige Geschossigkeit wurde im Zuge dessen auf II erhöht.



Stadtkönigstein im Taunus
Fachbereich IV - Fachdienst Planen
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Frankfurt am Main, den 04.08.2022

vorab per Telefax: 06174 – 202 278

Einwendungen

gegen den Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns [REDACTED] als Eigentümer der Liegenschaft [REDACTED] 61462 Königstein im Taunus mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Auf uns lautende Vollmacht haben wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E1** beigefügt.

Unsere Mandantschaft hält das Eigentum an dem im beabsichtigten Aufstellungsbereich des Bebauungsplans F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ liegenden Grundstück mit der postalischen Belegenheit [REDACTED] 61462 Königstein im Taunus (Gemarkung [REDACTED])

[REDACTED]

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir die nachfolgenden

Einwendungen

gegen den sich in der Aufstellung befindlichen Planentwurf des Bebauungsplans Nr. F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“.

Der Planentwurf nimmt auf die schützenswerten Interessen unserer Mandantschaft nicht in ausreichendem Maße Rücksicht, insbesondere gestaltet er die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums im Sinne der Bebaubarkeit des Grundstücks als zu eng. Aus diesem Grund wäre ein solcher Bebauungsplan im Ergebnis unwirksam.

Es wird ausdrücklich **angeregt**, die Interessen unserer Mandantschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans – wie nachfolgend dargelegt – zu berücksichtigen.

Im Einzelnen:

A. Sachverhalt

I. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

- 1 Das beabsichtigte ca. 106.563 m² große Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Falkenstein - Gemeinde Königstein im Taunus. Das beabsichtigte Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und die betroffenen Grundstücke, deren städtebauliche Struktur über viele Jahrzehnte gewachsen ist, werden damit erstmals überplant. Im Regionalen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet „*Wohnbauflächen Bestand/geplant*“ dargestellt.
- 2 Das beabsichtigte Plangebiet liegt örtlich zwischen dem nördlichen Reichenbachweg und dem südlich gelegenen Mühlweg und reicht hin bis zur Bebauung der Straße Am Ellerhang und dahinterliegenden Grünflächen. Es zeichnet sich durch eine gehobene Wohnstruktur mit lockerer Bebauung durch Villen und große Einfamilienhäuser und überwiegend großen, weitläufigen Grundstücke aus. Im Westen wird das beabsichtigte Plangebiet durch den Neuen Mühlbach begrenzt. Das Plangebiet ist durch eine



Hanglage charakterisiert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Vollgeschossen vorherrschend. Die eingeschossige Bebauung weist überwiegend große, ausgebaute Dachgeschosse auf. Hinsichtlich der Dachform sind Mansard-, Sattel-, Walm- und Flachdächer prägend. Baugrenzen und Baulinien sind nicht erkennbar.

- 3 Das Plangebiet ist zwischen den Bauten stark begrünt und weist einen großgewachsenen, teils alten bis sehr alten Baumbestand auf.
- 4 Zur Veranschaulichung des Plangebietes und seiner Beschaffenheit verweisen wir auf das Luftbild aus **Google Maps**, das wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E3** beigelegt haben.

II. Das Grundstück unserer Mandantschaft

- 5 Unsere Mandantschaft ist in der Rechtsform einer GbR der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] 61462 Königstein im Taunus (Gemarkung [REDACTED]) das sich am östlichen Rand des beabsichtigten Plangebiets befindet.
- 6 Das Grundstück unserer Mandantschaft ist im vorderen Grundstücksteil mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit bewohnbarem, vollwertigem Dachgeschoss und einem Garagengebäude bebaut. Das Hauptgebäude wird insgesamt zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück weist im hinteren Grundstücksbereich eine große Freifläche aus, die zurzeit als Garten und als Standort für ein Schwimmbad genutzt wird.

III. Aufstellung des Bebauungsplans

- 7 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat mit Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2019 das Verfahren zur Aufstellung des beabsichtigten Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ eingeleitet. Anlass für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gaben nach der Begründung des Planentwurfs der hohe Siedlungsdruck, die Sicherung des Bestandes im beabsichtigten Plangebiet sowie eine beabsichtigte eindeutige Regelung zur Gebäudehöhe. Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.



- 8 Ursprünglich beinhaltete der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans auch den Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen, denkmalgeschützten Villa Rehe und des entlang des Reichenbachweges verlaufenden, daran angrenzenden Grünstreifens. Anlässlich diverser für diesen Planbereich noch zu klärender Unstimmigkeiten mit den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft sowie besonderen Herausforderungen in Bezug auf den Artenschutz wurde der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes F 16 nun in die Teilbereiche F 16 A „*Reichenbachweg / Am Ellerhang*“ und F 16 B „*Reichenbachweg / Villa Rehe*“ zerlegt.
- 9 Der Planentwurf für den beabsichtigten Bebauungsplan F 16 A „*Reichenbachweg / Am Ellerhang*“ (nachfolgend kurz „**beabsichtigter Bebauungsplan**“) bezieht sich ausweislich S. 6 f. der Begründung des Planentwurfs auf Dichtevorgaben, die gemäß dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 für Städte wie Königstein im Taunus bei neuen Wohn- und Mischgebieten einzuhalten sind. Je ha Bruttowohnbauland sollen demnach 35 - 50 Wohneinheiten entstehen. Im beabsichtigten Plangebiet werden die Dichtewerte mit der Begründung unterschritten, dass dies mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und dem Maß der Bebauung zusammenhinge. Diese ausnahmsweise Unterschreitung sei durch die ländliche Prägung des Gebietes mit großzügigen Grundstücken und überwiegend Einzelhäusern, durch die Eigenart des Ortschafts und die Gegebenheit topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten gerechtfertigt. Konkret solle eine Massivität der Bebauung auf der exponierten Lage des beabsichtigten Plangebietes vermieden, für den Klimakurort Falkenstein im Taunus ausreichend Grünflächen im Ortsbereich erhalten, die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft im Kernstadtbereich gesichert und die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg niedrig gehalten werden.
- 10 Diverse im Plangebiet vorhandene Freiflächen sollen laut S. 8 f. der Begründung des Planentwurfs einer Innenentwicklung zugeführt werden. Hierfür wurden Potenzialflächen ermittelt, wozu auch das Grundstück unserer Mandantschaft gehört, auf denen zusätzliche Baufenster festgesetzt werden sollen.
- 11 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020. Anlässlich der Teilung des Planvorhabens findet die erneute Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2



BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für den beabsichtigten Bebauungsplan nunmehr im Zeitraum vom 04.07.2020 bis 05.08.2022 statt.

- 12 Für das Grundstück unserer Mandantschaft beabsichtigt der Planentwurf neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf Grundlage von § 4 BauNVO die Erweiterung des vorderen Baufensters, die Ausweisung eines weiteren, kleinen Baufensters im hinteren Grundstücksteil und eine maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festzusetzen, zudem eine maximale Grundfläche von 485 m² (Teilbereich 6) auszuweisen und pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zuzulassen. Die maximale Traufhöhe soll talseits maximal 6,25 m und bergseits maximal 3,50 m betragen. Die Firsthöhe wird auf maximal 5,50 m festgesetzt.
- 13 Hierin zeichnet sich eine erhebliche Abweichung von der zum aktuellen Zeitpunkt bestehenden möglichen Bebauung bzw. baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen des § 34 BauGB ab.
- 14 Benachbarte Liegenschaften des Reichenbachweges mit den Belegungen [REDACTED] sind dem Teilbereich 4.2 des Bebauungsplanes zugeordnet, der zwei Geschosse festsetzt und eine maximale Traufhöhe talseits von 6,25 m und bergseits maximal 8,90 m vorsieht. Die Firsthöhe wird auf maximal 3,90 m festgesetzt.

IV. Vorgetragene Einwendungen

- 15 Unsere Mandantschaft trug bereits mit Schreiben vom 23.11.2020 im Rahmen der ersten Offenlage Einwendungen gegen den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“ vor.
- 16 Hierin beanstandete unsere Mandantschaft im Wesentlichen die damals fehlende Gewährung eines Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich auf dem Grundstück [REDACTED] sowie die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit der Bebauung von nur einem Vollgeschoss, obwohl für die unmittelbar benachbarten [REDACTED] eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen war.
- 17 Mit Schreiben vom 23.06.2022 informierte die Stadt Königstein im Taunus – Der Magistrat unsere Mandantschaft, dass mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2022 über die Stellungnahmen aus dem Offenlegungsverfahren gemäß §

[REDACTED]

3 Abs. 2 BauGB und auch über die ihrerseits vorgebrachten Einwendungen entschieden wurde. Konkret wurde erfreulicherweise der Anregung gefolgt, ein zweites Bau- fenster auf dem Grundstück meiner Mandantschaft festzusetzen. Dieses gestaltet sich allerdings als sehr klein bzw. aus Sicht der Ziele des Bebauungsplanes als *zu* klein, da es weder zweckmäßig noch plangemäß ausgenutzt werden könnte. Der Anregung zur maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss wurde mit der Begründung nicht gefolgt, dass für die unmittelbar entlang der Straße Reichenbachweg benach- barten Gebäude [REDACTED] ebenfalls nur eine eingeschossige Be- bauung vorgesehen sei und die Festsetzung zur Bewahrung des Straßenbildes ent- lang des Reichenbachweges bestehen bliebe.

[REDACTED]

B. Einwendungen

- 18 Unsere Mandantschaft wendet sich gegen den beabsichtigten Bebauungsplan in Bezug auf dessen Festsetzungen, im rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks [REDACTED] ein (zu) kleines, für eine Wohnbebauung (mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten) im Sinne der Ziele der Ausgestaltung des Plangebietes unzweckmäßiges Baufenster auszuweisen und für das Grundstück, insbesondere den hinteren Grundstücksbereich, eine maximale Geschossigkeit von nur einem Vollgeschoss statt gemäß der Gebietsprägung möglicher zwei Vollgeschosse festzusetzen.
- 19 Der beabsichtigte Bebauungsplan, würde er so beschlossen und bekanntgegeben, verstieße in einer gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblichen Weise gegen die aus dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Gebot der gerechten Abwägung resultierenden Anforderungen. Die Stadt Königstein im Taunus hat die Bedeutung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verkannt.
- 20 Die formulierten Ziele der Bauleitplanung könnten gleichsam gut erreicht werden, wenn den nachfolgenden Anregungen meiner Mandantschaft gefolgt wird:

I. Abwägungsdefizit: Festsetzung des hinteren Baufensters

- 21 Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft rege ich an, das im rückwirkenden Grundstücksbereich des Grundstücks [REDACTED] im Planentwurf ausgewiesene Baufenster maßvoll zu erweitern. Das im Planentwurf festgesetzte hinterliegende Baufenster entspricht mit Blick auf das mögliche Maß der baulichen Nutzung nicht ansatzweise dem, was sich zum aktuellen Stand bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einfügen würde.

1. „Wohnen“ im Eigentümer- und Planungsinteresse

- 22 Eine Bebauung in dem im Planentwurf festgesetzten Baufenster unter Berücksichtigung der maximal zulässigen, eingeschossigen Bebauung würde eine sinnvolle Wohnbebauung nicht zulassen, was der mit dem Planungsverfahren beabsichtigten Nachverdichtung in Gestalt von erweiterten Wohnbaumöglichkeiten gänzlich widerspricht.

[REDACTED]

- 23 Das Baufenster, das anhand des Maßstabes des Planentwurfs eine zu errechnende maximale Grundfläche von ca. 8 m x 8 m ausweisen kann, kann angesichts der nur noch zulässigen Eingeschossigkeit ca. 64 m² Wohnbaufläche ermöglichen. Dies entspricht maximal einer nicht baulich erweiterbaren, kleineren Zwei-Zimmer-Wohnung. Dies widerspricht augenscheinlich dem offensichtlichen Planwillen, die gebietsprägende Bebauung von Villen und großzügigen Einfamilienhäusern im Plangebiet zu bewahren.
- 24 Erst Recht kann in einem an dieser Stelle zu errichtenden Wohngebäude die gemäß des Planentwurfs zulässige Anzahl von zwei Wohneinheiten nicht ausgenutzt werden, da es nicht sinnvoll umsetzbar ist, die zu erwartende Wohnfläche von ca. 64 m² auf zwei vollständige und sinnvoll nutzbare Wohneinheiten aufzuteilen.

2. Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB

- 25 Gegenwärtig wäre nach den bauplanungsrechtlichen Regelungen für den unbeplanten Innenbereich maßgeblich, welche Bebauung sich i. S. d. § 34 BauGB auf dem Grundstück unserer Mandantschaft „einfügen“ würde. Das Grundstück unserer Mandantschaft liegt unzweifelhaft in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB und wird über den öffentlichen Reichenbachweg erschlossen.
- 26 Dass sich ein Wohnhaus auch in der „zweiten Reihe“ („Hinterlandbebauung“) im Verständnis von § 34 Abs. 1 BauGB in ein Gemenge unterschiedlichster Bauten, Bautiefen und sogar Nutzungen einfügen kann, belegen zahlreiche gerichtliche Entscheidungen (siehe hier nur *VG des Saarlandes*, Urteil vom 04. Juli 2007 – 5 K 38/06 –, juris; *BVerwG*, Urteil vom 13.02.1976 – IV C 72/74, NJW 1976, 1855).
- 27 Bei der Bebauung in der näheren Umgebung handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO. Die Bebauung um den Reichenbachweg, die Dettweiler Str. und den Eugen-Kogon-Weg sowie im südlichen Bereich begrenzt durch den Mühlweg, weist eine reine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und teils großzügig ausgebauten Dachgeschossen auf.
- 28 Ein Bauvorhaben im hinteren Grundstücksbereich in einer größeren Ausdehnung von etwa 10-11 m (Ost-West) x 12-14 m (Nord-Süd) und zwei Geschossen fügt sich auch

nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da umliegend betreffend das Maß der baulichen Nutzung verschiedene, auch zweigeschossige Wohnhäuser erbaut sind, stehen die bauplanungsrechtlichen Regelungen dem Bau von zwei Vollgeschossen auch dem Maße nach nicht entgegen. Insbesondere würde sich das Bauvorhaben der Höhe der in naher Umgebung befindlichen Einfamilienhäuser mit Gesamthöhen von 11-13 m angleichen.

29 Es besteht auf Seiten meiner Mandantschaft zudem die Option, das aktuell im hinteren Grundstücksbereich befindliche Schwimmbad in der Zukunft nicht mehr zu nutzen und die dann frei werdenden Flächen für die Ausweisung der Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu nutzen.

30 Hinsichtlich der Bauweise im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB kommt es darauf an, inwieweit sich in der näheren Umgebung eine hinreichende Einheitlichkeit entwickelt hat (*Mitschang/Reidt, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-K, 2019, § 34, Rn. 28b m.w.N.*). Dabei ist vorliegend in der unmittelbaren Umgebung auf den weitläufigen Grundstücken vielfach eine offene, auch zweigeschossige Wohnbebauung als Einfamilienhäuser, teils mit Flachdach, teils mit Satteldach oder Mansarddach zu erblicken. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich ein zweigeschossiges Einzelwohnhaus mit Flach-, Sattel- oder Mansarddach im hinterliegenden Grundstücksteil des weitläufigen Grundstücks [REDACTED] an die umliegende Bauweise anpassen würde.

31 Auch in Bezug auf die zu überbauende Grundstücksfläche würde sich ein hinterliegendes Gebäude auf dem hinteren Grundstücksteil unserer Mandantschaft jedenfalls mit einer größeren Fläche einfügen als es der Größe des aktuell im Planentwurf festgesetzten Baufensters entspricht. Auch bei Ausweisung eines Baufensters mit einer Größe von 10-11 m (Ost-West) x 12-14 m (Nord-Süd) verbliebe es bei einer optisch lockeren Bebauung und der Bewahrung von weitläufigen Grünflächen auf dem Grundstück.

3. Eingriff in diese Bebauungsmöglichkeiten

32 Die Festsetzung des kleinen Baufensters macht diese gegenwärtig planungsrechtlich ohne Weiteres zulässige Bebauung für die Zukunft unmöglich und beeinträchtigt unsere Mandantschaft daher in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit

[REDACTED]

(*Papier/Shirvani* in: Dürig/Herzog/Scholz, GG-Kommentar, Art. 14, Rn. 549), denn der Eigentümer hat nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* ein berechtigtes, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschütztes Interesse an einer über den bisherigen Umfang hinausgehenden Grundstücksausnutzung, insbesondere wenn diese ohne den beabsichtigten Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wäre (*BVerwG*, Beschluss vom 06.01.1993 – 4 NB 38/92, NVwZ 1993, 561, 562).

- 33 Wir regen daher ausdrücklich an, das Baufenster im hinteren Grundstücksbereich, ggf. auch unter Aufgabe der Nutzung des derzeit vorhandenen Schwimmbades, entsprechend zu erweitern.

4. Hilfsweise: Anpassung des vorderen Baufensters zugunsten des hinteren Baufensters

- 34 Hilfsweise wird angeregt in Erwägung zu ziehen, das vordere Baufenster des Grundstücks [REDACTED] zu verkleinern, um vor dem Hintergrund der überbaubaren Grundstücksfläche eine für eine Wohnbebauung sinnvolle Vergrößerung des Baufensters im hinteren Grundstücksbereich zulassen zu können.

- 35 Hier käme in Betracht, die bis zum Garagengebäude heranreichende Baufenster-Ecke, zu reduzieren, um die gewonnene Fläche dem hinteren Baufenster zuzuschlagen. Alternativ könnte im südlichen Bereich des Grundstücks das Baufenster weniger breit (Ansicht von vorderer/östlicher Seite aus) sein, um diese Flächen wiederum dem hinteren Baufenster zugutekommen zu lassen. Wiederum alternativ könnte auch die maximale GRZ erweitert werden. Deren Wert von 485 m² erscheint als anpassbar.

5. Fehlende sinnvolle Auseinandersetzung mit den Eigentümerinteressen

- 36 Meine Mandantschaft begrüßt die Ausweisung des Baufensters im hinteren Grundstücksbereich. Vor diesem Hintergrund des oben Gesagten lässt die Entscheidung für die im Planungsentwurf gewählte restriktive Planungsvariante jedoch die erforderliche Auseinandersetzung mit den konkreten Eigentümerinteressen vermissen. Wir regen an, im rückwärtigen Grundstücksbereich des Reichenbachweges ein wesentlich erweitertes Baufenster festzusetzen, hilfsweise unter Reduktion der Flächen des vorderen Baufensters.



- 37 Diese Umplanung drängt sich angesichts der praktisch kaum umsetzbaren Wohnbebauung gemäß den Zielen des Planentwurfs in dem kleinen Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich geradezu auf. Schon aus diesem Grund würde sich eine entsprechende Planung als abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam darstellen.

II. Abwägungsdefizit: Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung

- 38 Es wird seitens unserer Mandantschaft weiterhin ausdrücklich angeregt, auf dem Grundstück [REDACTED] eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen.

- 39 Die Stadt Königstein im Taunus hat auch hier außer Acht gelassen, dass die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks unserer Mandantschaft gegenüber dem derzeit geltenden Bauplanungsrecht auf Grundlage des § 34 BauGB auch durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit von nur einem Geschoss deutlich reduziert werden. Faktisch halbiert sich – im Vergleich zu den Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des § 34 BauGB – die mögliche Geschossigkeit und damit zugleich der zulässigen Höhe des Gebäudes. Hierin manifestiert sich eine Beschränkung der baugenehmigungsrechtlich gesicherten Nutzungsmöglichkeit und damit zugleich ein Eingriff in das Grundstück.

- 40 Eine zweigeschossige Wohnbebauung würde sich nach aktuellem Bauplanungsrecht angesichts der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise auf dem Grundstück „einfügen“ (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB). Es sind – ausgehend von der Betrachtung der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB – zweigeschossige Wohnbauten vorhanden (z. B. Reichenbachweg 17, 17e, Am Ellerhang 1) und ausweislich der Planbegründung geht die Stadt Königstein im Taunus auch davon aus, dass sich entlang des Reichenbachweges [REDACTED] zweigeschossige Wohnbauten einfügen und dem Gebietscharakter entsprechen.

- 41 Korrespondierend gestaltet sich auch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im beabsichtigten Planentwurf als zu gering. Angesichts weitaus höherer Bestandsbauten, die das Plangebiet maßgeblich mitprägen, würde sich eine Traufhöhe, die der Planentwurf für zwei Vollgeschosse festsetzt, ebenso auch auf dem Grundstück meiner Mandantschaft einfügen.



- 42 In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug rechtmäßiger Nutzungsmöglichkeiten und durch bestandskräftige Baugenehmigung gesicherter Perspektiven für den Betroffenen im Einzelfall wie eine (Teil-)Enteignung auswirken können (*VGH München*, Urteil vom 03.03.2006 – 26 N 01.593, BeckRS 2009, 36415). Die für die Bauleitplanung sprechenden Gründe müssen daher nachvollziehbar und hinreichend gewichtig sein, um sich im Rahmen der Abwägung gegenüber dem durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleisteten Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers im Einzelfall durchsetzen zu können. Das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (*BVerfG*, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727, 728). Die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantschaft in den Bebauungsplan und die beabsichtigten Festsetzungen einer niedrigen Geschossigkeit und Höhe im Vergleich zu der bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung (§ 34 BauGB) können nur dann abwägungsgerecht sein, wenn die für die beabsichtigte Planung sprechenden öffentlichen Belange die entgegenstehenden Interessen unserer Mandantschaft als Grundstückseigentümerin deutlich überwiegen (*vgl. VGH Mannheim*, Urteil vom 20.07.2000 – 8 S 2592/99, VBIBW 2001, 58, 59).
- 43 Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ausweislich der Begründung des Planentwurfs soll die lockere Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern bewahrt werden und es soll sichergestellt sein, dass die Bebauung auf der exponierten Lage des Plangebietes nicht massiv wirkt. Gerade im Teilbereich 6, in dem das Grundstück unserer Mandantschaft verortet ist, handelt es sich um große, weitläufige Grundstücke mit Baulücken, die mit einer sinnvollen Bebauung mit zwei zulässigen Vollgeschossen bebaut werden können, ohne dass dies eine massive, erdrückende Wirkung hätte. Auch eine Erweiterung der überbauten Fläche unter gleichzeitiger Erhöhung des Gebäudes schließt das „Einfügen“ nach aktuellen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen – wie dargelegt – nicht aus. Die benachbarten Grundstücke anderer Teilbereiche sind weitaus großflächiger bebaut und weisen bereits jetzt schon teilweise zwei Vollgeschosse auf. Im Übrigen kann so der Zulässigkeit von zwei vollständigen Wohneinheiten pro Gebäude am besten gerecht werden.
- 44 Die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss reduziert die Ausnutzbarkeit der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück deutlich. Dabei hat



der Eigentümer nach der Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* ein berechtigtes, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschütztes Interesse an einer über den bisherigen Umfang hinausgehenden Grundstücksausnutzung, insbesondere wenn dies ohne den beabsichtigten Bebauungsplan nach § 34 BauGB – wie hier – zulässig wäre (*BVerwG*, Beschluss vom 06.01.1993 – 4 NB 38/92, NVwZ 1993, 561, 562). Dass auch auf anderen Grundstücken durch den beabsichtigten Planentwurf die zulässige Höhe reduziert werden soll, verfängt als Begründungsargument nicht.

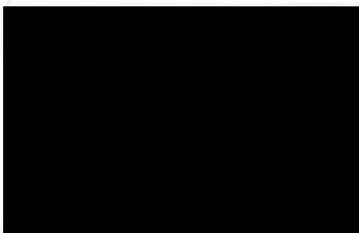
- 45 Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Dichtevorgaben des RegFNP 2010 für Städte wie die Stadt Königstein im Taunus mit den Festsetzungen im Planentwurf unterschritten werden. Insofern bleibt auch planerisch Raum, die Eigentümerinteressen an einer sinnvollen und zeitgemäßen Nachverdichtung unter gleichzeitigem Erhalt des einzigartigen Charakters des Plangebiets zu berücksichtigen.
- 46 Die dieser Unterschreitung zugrundeliegenden Ziele der Wahrung der ländlichen Prägung des Gebietes mit großzügigen Grundstücken und überwiegend Einzelhäusern und der Eigenart des Ortsteils unter der Gegebenheit topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten können auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen unserer Mandantschaft erreicht werden. Die Berücksichtigung der geäußerten Anregungen leistet einer befürchteten Massivität der Bebauung keinen Vorschub und hat auch keine erkennbaren negativen Folgen für den Klimakurort Falkenstein als Ortsteil der Stadt Königstein im Taunus mit ausreichend Grünflächen im Ortsbereich, der Zufuhr von Frisch- und Kaltluft und für die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg. Die Verkehrsbelastung würde sich durch das Unverändertlassen der maximal zulässigen Wohneinheiten (die von der Mandantschaft nicht beanstandet werden) gegenüber dem Planentwurf nicht verändern. Die höhere Bebauung unter sinnvoller Ausweisung der Baufenster würde die Ziele der Nachverdichtung gleichsam erreichen und dabei den Natur- und Umweltschutz noch besser zur Geltung bringen.
- 47 **Hilfsweise** regen wir vor diesem Hintergrund an, unter Beibehaltung des im Planentwurf ausgewiesenen Baufensters nur im hinteren Grundstücksbereich eine zweigeschossige Bebauung auf einem erweiterten Baufenster zuzulassen und **höchst hilfsweise**, unter Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung nur im hinteren Grundstücksbereich das vordere Baufenster in seiner Fläche unverändert zu lassen bzw. nicht zu erweitern.

C. Ergebnis

- 48 Vor diesem Hintergrund lässt die Entscheidung für die gewählte restriktive Planung hinsichtlich des Grundstücks unserer Mandantschaft die erforderliche Auseinandersetzung mit den konkreten Eigentümerinteressen vermissen. Der beabsichtigte Bebauungsplan verstieße – wenn er so beschlossen und bekanntgemacht würde – in einer gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblichen Weise gegen die aus dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Gebot der gerechten Abwägung resultierenden Anforderungen. Die Stadt Königstein im Taunus hat die Bedeutung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verkannt.
- 49 Diesen Eigentümerinteressen hätte die Stadt ohne Weiteres durch realistische Ausgestaltung des Baufensters (zu Wohnzwecken) im hinteren Grundstücksbereich meiner Mandantschaft und der Festsetzung einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen für das Grundstück – hilfsweise für den hinteren Grundstücksbereich – Rechnung tragen können.
- 50 Eine solche Umplanung drängt sich hier geradezu auf. Gleichzeitig können aufgrund der baulichen Eigenarten des weitläufigen Grundstücks die Ziele des beabsichtigten Bebauungsplanes, eine lockere, hochwertige Bebauung, Grünflächen und eine klimatische Belüftung mit Frischluft zu sichern, auch unter Berücksichtigung der Anregungen meiner Mandantschaft nicht nur unproblematisch erfüllt werden; vielmehr würde man dem Zweck einer maßvollen, sinnvollen Nachverdichtung erst hierdurch gerecht.

Gerne möchten wir Ihnen vorschlagen, unsere Anregungen und die entsprechenden Planungsmöglichkeiten gemeinsam in einem persönlichen Gespräch zu erörtern, um ein für alle Seiten zufriedenstellendes Ergebnis zu erarbeiten. Gerne sehen wir Terminvorschlägen Ihrerseits für ein persönliches Gespräch entgegen.

Im Falle von Rückfragen sowie zur Koordination eines Termin steht Ihnen der Unterzeichner selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.



I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Bürger 2

Schreiben vom 08.07.2022

Eingang am 13. Juli 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die festgesetzte zulässige Geschossigkeit zu einer Ungleichbehandlung führt. Es wird vorgeschlagen das betroffene Grundstück in das Teilgebiet 5 zu verschieben und so eine I- Geschossigkeit zu gewährleisten. In diesem Zuge soll auch die Traufhöhe angepasst werden.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurde in diesem Zuge auch die Geschossigkeit angepasst. Zudem gelten nun die Traufhöhen für II-geschossige Gebäude.

Durch die Neustrukturierung der Teilgebiete entfällt Teilgebiet 5. Das Grundstück wurde dem neuen passenden Teilgebiet 3 zugeordnet.



An die
Stadt Königstein im Taunus
z. Hdn. Herrn Kai Prokasky
Fachbereich IV – Fachdienst Planung/Umwelt
61462 Königstein im Taunus

Kronberg, den 08.07.2022

Aufstellung des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ – Teil A

Sehr geehrter Herr Prokasky

Ich nehme Bezug auf das Gespräch, dass mein Sohn [REDACTED]
[REDACTED] mit Ihnen am 05.07.2022 in den Räumen der Stadt Königstein geführt haben.

- 1) Ich bin die Alleineigentümerin des Grundstücks [REDACTED] mit der postali-
schen Anschrift [REDACTED]. Das Grundstück liegt im künftigen Plangebiet. Seine
Größe beträgt ca. 1.900 m².
- 2) Das Grundstück war bis zum Jahr 2016 mit einem Bungalow und einer Doppelgarage
bebaut. Beide baulichen Anlagen sind im Frühjahr 2016 abgerissen worden. Seitdem
liegt das Grundstück brach.

Maximal zulässige Geschossigkeit und Traufhöhen

Für mein Grundstück soll eine maximal zulässige Geschossigkeit von einem Geschoss und Traufhöhen von 3,50 m bergseitig und 6,25m talseitig und einer Firsthöhe von 5,50m festgesetzt werden.

Diese Einschränkungen sind insbesondere im Hinblick auf das südliche Nachbaranwesen [REDACTED] bei dem eine zweigeschossige Bauweise im Bebauungsplan festgelegt wurde, nicht nachvollziehbar.

Zur Info: Nach Abriss des Altbestandes liegt das Grundstück am [REDACTED] seit vielen Jahren brach.

Mein Lösungsvorschlag

Ich beantrage, mein Grundstück dem Nutzungsbereich 5 zuzuordnen und damit die Zweigeschossigkeit zu gewährleisten.

Durch diese Änderungen würde mein Grundstück mit dem südlichen Nachbargrundstück [REDACTED] gleichbehandelt, das gleich groß geschnitten und topographisch gelegen ist; für eine Ungleichbehandlung der beiden Grundstücke gibt es keine zureichenden Gründe. Ferner würde durch diese Anpassung des Planentwurfs eine Wiederbebauung und Nutzung des Grundstücks zu marktgängigen Bedingungen ermöglicht. Damit dürfte auch den städtebaulichen Interessen der Stadt entsprochen werden, das Grundstück wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Ich bitte, mir den Eingang dieser Stellungnahme zu bestätigen. Für Rückfragen und gemeinsame Überlegungen zur Nutzung meines Grundstücks stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Auch wenn das Baufenster verschoben wurde, wird darauf hingewiesen, dass eine massive Bebauung an der Nachbargrenze ohnehin nicht zulässig ist. Zum einen existieren durch § 6 HBO Vorgaben, die dies verhindern, zum anderen müsste der Nachbar und die untere Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises bei Nichteinhaltung dieser Vorgaben zustimmen. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

Die Vorgabe, dass ab einer Geländeänderung von 30 m² eine ökologische Baubegleitung gefordert wird, wurde mit dem Büro, welches den Ergebnisbericht für den Artenschutz erstellt hat und der Unteren Naturschutzbehörde erörtert. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Flächenangabe, ab wann diese Festsetzung greift gestrichen wird. Dafür wird die Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die Baufeldfreimachung von einem Fachbüro für Artenschutz überwacht werden muss. So wird eine Unverhältnismäßigkeit verhindert, dass bei jeder „Gartenänderung“ eine ökologische Baubegleitung erforderlich ist und gleichzeitig der Artenschutz bei Eingriffen im Baufeld gewahrt.

Die Festsetzung zur Wandbegrünung ist aus Sicht der Planer auf Grund von klimaökologischen Punkten sehr wichtig. Um eine bessere Verhältnismäßigkeit zu erreichen, wird die Festsetzung dennoch geringfügig angepasst. Die geschlossene Wandfläche, ab welcher begrünt werden muss, wird auf 25 m² erhöht und somit an die Vorgaben von § 6 HBO angepasst. Zudem entfällt der Zusatz Garagen und Pergolen, da diese Festsetzung für alle geschlossenen Wandflächen gleichermaßen gilt. Die Festsetzung wurde zudem konkretisiert.

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass bestehende Bauten/ Wände Bestandsschutz genießen.

Stadt
Königstein im Taunus
Eg. 02. Aug. 2022
Amt IV 51/23

[REDACTED]
Stadt Königstein
Fachdienst Planen und Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Vorab per Fax: 0 61 74-20 22 78

Frankfurt, 01.08.2022

[REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestellen wir uns als Bevollmächtigte für [REDACTED]
[REDACTED] 61462
Königstein im Taunus (entsprechende Vollmacht liegt in Kopie als
Anlage 1 anbei).

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans F16A „Reichenbachweg/Am Elterhang“ (im Folgenden „Bebauungsplanentwurf“, „Planung“ oder „Planungsentwurf“ genannt) folgende

Stellungnahme

ab:

Unsere Mandanten [REDACTED]
oder „Eigentümer“ genannt) sind Eigentümer des Grundstücks
Flurstück [REDACTED] Gemarkung Falkenstein, [REDACTED]
[REDACTED] 61462 Königstein im Taunus.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfs F16A, sodass diese als Eigentümer in ihren Rechten von der Planung der Stadt Königstein im Taunus (im folgenden „Stadt“ oder „Stadt Königstein“ genannt) berührt sind.

Die Eigentümer wenden sich mit Nachdruck gegen den sich in Auslegung befindlichen geänderten Planungsentwurf der Stadt Königstein, da dieser das [REDACTED] in ihren privaten Belangen in Form der Baufreiheit, der wirtschaftlichen Wertigkeit ihres Grundstücks und im Grundsatz der Gleichbehandlung nachhaltig nachteilig beeinträchtigt. Die Stadt hat diese Belange im bisherigen Planungsentwurf weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Begründung überhaupt ermittelt und auch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die bisherige Abwägung der Stadt Königstein ist somit diesbezüglich fehlerhaft und der aktuelle Bebauungsplanentwurf demnach rechtswidrig.

1 Vorbemerkungen

Private Belange haben grundsätzlich das gleiche Gewicht wie öffentliche Belange. Sie dürfen daher nicht von vornherein zurückgestellt werden, denn die Interessen der Grundstückseigentümer gehören als „in hervorragender Weise“ zu den abwägungserheblichen Belangen (vgl. *BVerwG, BauR 1993,5 6; OVG Münster, Juris Rn. 41; Scheidler, KommJur 2019, 405 (406)*).

Darüber hinaus beschränken sich private Belange nicht auf subjektive öffentliche Interessen oder auf das, was nach Art. 14 GG oder Art. 2 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich gegen einen entschädigungslosen Entzug geschützt ist. Ebenso sind die verfassungsrechtlich nicht geschützten Interessen, Chancen, Gewinnerwartungen oder Möglichkeiten als abwägungsbeachtliche Interessen zu berücksichtigen. Ebenso gilt dies für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes und der Ausnutzbarkeit eines Grundstücks. Dieser kann ebenso abwägungsrelevant sein (vgl. *Stier, der Bebauungsplan, Rn. 1051*). Das private Interesse am Fortbestand der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation darf somit nicht von vornherein als irrelevant abgetan werden (vgl. *BVerwG, BhuR 2000, 689*).

2 Eingriff in die Baufreiheit

Der Bebauungsplanentwurf F16A greift erheblich in die Baufreiheit der Eigentümer ein und verstößt dabei gegen diverse Grundsätze der gemeindlichen Bauleitplanung und beeinträchtigt das [REDACTED] unangemessen in ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 GG.

2.1 Ungleiche Baufenster und Überlagerung der Kanalleitung

Für das Gebiet und somit auch das Grundstück des [REDACTED] besteht aktuell gem. § 34 BauGB Baurecht, sodass das Grundstück – sowie auch die umliegenden Grundstücke – baureifes Land darstellen und ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung nur besteht, sofern sich das beantragte Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Maßgeblicher Rahmen ist somit die umliegende Bebauung, insbesondere in Sichtbeziehung zum Vorhaben.

Die Festsetzung für das [REDACTED] führt im Vergleich zum Baufenster des [REDACTED] zu einer wesentlich größeren Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die Grundfläche des Grundstücks, als es aktuell der Fall ist und auch nach § 34 BauGB möglich wäre. Eine nachvollziehbare Begründung für diese unterschiedlichen Festsetzungen gibt es nicht. Eine solche ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht vorhanden.

Denn: Das Flurstück [REDACTED] ist gerade nicht als Innentwicklungsfläche gekennzeichnet (vgl. Ziff. 2.2.2 des Entwurfs der Begründung, Seite 8 f.). Eine städtebauliche Beziehung zu den unterhalb der Straße „Am Ellerhang“ befindlichen Grundstücken mit größerer Ausnutzbarkeit besteht ebenfalls nicht, da die Straße insoweit als städtebauliche Trennfuge wirkt. Vielmehr ist das geplante Baufenster im Vergleich zu den umliegenden Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke im Zusammenspiel mit der Grundstücksgröße disproportional und somit disharmonisch. Das Flurstück [REDACTED] ist ca. 1400 m² groß, das Flurstück [REDACTED]. Das Flurstück [REDACTED] wiederum ist ca. 1885 m² groß. Aufgrund der Grundstücksflächen ist demnach nicht ersichtlich, wieso das Flurstück [REDACTED] ein im Vergleich zum Grundstück der Eigentümer und auch im Vergleich zum Flurstück [REDACTED] größeres Baufenster unter Einbeziehung der Bestandsgarage erhalten soll. Es gibt keinen städtebaulich vertretbaren Grund für die Einbeziehung der Bestandsgarage in das Baufenster. Vielmehr stehen Grundstückslage und -größe dieser Festsetzung entgegen. Ebenso entgegen steht das von der Stadt dargelegte Ziel der Wahrung der großzügigen Durchgrünung des Gebietes (vgl. Ziff. 1.2, Seite 3 und Ziff. 2.2.1, Seite 6 f. und Ziff. 3.3, Seite 11).

Das näher eingrenzende Plangebiet, in welchem sich das Grundstück der Eigentümer befindet, wurde augenscheinlich bei der Bebauung der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke von wechselseitiger nachbarlicher Rücksichtnahme geprägt. Mit dem nunmehr geplanten Baufenster auf dem Flurstück [REDACTED] würde die Möglichkeit einer Grenzbebauung über

die gesamte Länge des Grundstücks möglich. Dies steht im Widerspruch zu den umliegenden Flurstücken [REDACTED] dem Grundstück der Eigentümer [REDACTED] und dem Bestand des Flurstücks [REDACTED]. Die Bebauung auf den vorgenannten Grundstücken einschließlich des jetzigen Bestands des Flurstück [REDACTED] steht sich räumlich harmonisch gegenüber, was zugleich ein einheitliches bzw. eben harmonisches Erscheinungsbild vermittelt. Dies wird durch das jetzt neu gebildete Baufenster auf dem Flurstück [REDACTED] gänzlich und krass durchbrochen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Baufenster nach einschlägiger Rechtsprechung und unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage der Grundstücke zueinander eine drittschützende Wirkung entfalten können. Hieraus resultiert zugleich, dass gerade auch der Umfang der Bebauung durch die Festlegung von Baufenstern eine sorgfältige und die wechselseitigen Interessen der Nachbarn berücksichtigende Abwägung erfordern. Dies insbesondere, wenn bereits ein langzeitiger und prägender Bestand im Plangebiet vorhanden ist.

Ebenfalls entgegen steht die Tatsache, dass in südlicher Richtung ein Entwässerungskanal vorhanden ist und eine entsprechende nicht zu überbauende Fläche festgesetzt wurde. Gem. Ziff. 9 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen, Seite 14 ist das Überbauen von vorhandenen Leitungstrassen unzulässig. Die Leitung führt aber unter der Bestandsgarage des Flurstücks [REDACTED] hindurch (vgl. Plan zur entsprechenden Baulast als **Anlage 2 mit der höflichen Bitte die Unterlagen aus dem Baulastenverzeichnis bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen**).

Das geplante Baufenster widerspricht insoweit Ziff. 9 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus ist auch der zeichnerische Planungsentwurf an dieser Stelle unrichtig, da augenscheinlich die Kanalbegrenzungslinie dem Baufenster zurückweicht, anstatt dass das geplante Baufenster im Hinblick auf die Festsetzung für die vorhandene Kanalleitung zurückgesetzt wird. Die Bestandsgarage und die Kanalleitung liegen gerade nicht – wie es die aktuelle Entwurfsplanung vermuten lässt – nebeneinander, sondern „übereinander“. Darüber hinaus müsste für in Zukunft notwendig werdende Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ebenfalls eine Abstandsfläche zur Kanalfläche berücksichtigt werden. Auch dies wird mit dem aktuell geplanten Baufenster nicht berücksichtigt. Darüber hinaus ist für diesen Bereich eine Baulast für den Kanal vorhanden. Eine Überbauung ist somit auch aus diesem Grund nicht zulässig und aufgrund dessen somit überflüssig.

Auch umfasst das geplante Baufenster für das Grundstück der Eigentümer zwar das Bestandshauptgebäude, jedoch nicht die sich ebenfalls im Bestand befindliche in nördlicher

Richtung gelegene Garage. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen enthält zwar in Ziff. 4., Seite 3 die Festsetzung, dass Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Diese müssen aber mit mindestens 5 m Abstand zu der Schnittlinie zwischen dem Baugrundstück und angrenzenden Verkehrs-, oder mit Geh- und Fahrrechten belasteten oder zu belastenden Flächen errichtet werden. Die Bestandsgarage der Eigentümer hält diese Abstandsflächen nicht ein. Ausnahmen sind nur für Garagen, die straßenabgewandt auf Flächen, die grundstücksseitig ansteigen errichtet werden, vorgesehen. Dies ist hier nicht der Fall. Das Gleiche gilt wiederum für die Bestandsgarage des Flurstücks [REDACTED] welche den Mindestabstand ebenfalls nicht einhält. Umso mehr verwundert, dass das vorgesehene Baufenster für das Flurstück [REDACTED] im Unterschied zum Grundstück der Eigentümer die Bestandsgarage umfasst. Die vormals vorhandene Terrasse auf der Garage ist mittlerweile zurückgebaut und durch einen Garten ersetzt (vgl. Fotos als **Anlage 3**). Sofern man anführen möchte, das Baufenster enthalte die Bestandsgarage, da die Abstandsflächen dort nicht eingehalten werden können und sich auf dieser eine Terrasse befinde, welche nur innerhalb des Baufensters zulässig sei, kann dies aufgrund des Rückbaus der Terrasse nicht mehr gelten. Vielmehr wären aufgrund des Baufensters dort auch Hauptgebäude zulässig. Auf dem Grundstück der Eigentümer ist dies jedoch nicht der Fall.

Ergänzende bleibt auch noch zu beachten, dass in naher Zukunft mit technischen Entwicklungen zu rechnen ist, die ihrerseits nachbarverträgliche Festsetzung von Baugrenzen erfordern. Es dürfte naheliegen, das im Plangebiet in naher Zukunft die Dächer der Bebauung zur Energieversorgung mitgenutzt werden, also insbesondere durch Photovoltaikanlagen. Durch Photovoltaikanlagen kann, wenn sie ungünstig gelegen sind, aufgrund von Reflexen und Spiegelwirkungen eine erhebliche nachbarliche Beeinträchtigung entstehen. Würde bei Ausnutzung des jetzigen Baufensters des Grundstücks [REDACTED] mit einer Vollbebauung entlang der gesamten Grenze das Dach vollflächig genutzt, so müssten aufgrund der Lage und Höhenverhältnisse solche erheblich beeinträchtigenden Effekte für das Grundstück der Eigentümer befürchtet werden, dies insbesondere aufgrund des Gefälles im gegenständlichen Grundstücksbereich. Im Hinblick auf reflektierende Dachziegel trifft der Bebauungsplanentwurf insoweit die Vorkehrung, dass solche nicht zugelassen werden. Im Hinblick auf Photovoltaikanlagen liegt eine Reflexion in der Natur der Sache. Eine Verhinderung ist demnach nicht möglich. Im Rahmen der Abwägung in der Planung ist gerade deshalb solchen Beeinträchtigungen und hieraus resultierenden nachbarlichen Konfliktpotentialen vorzubeugen und auf wechselseitig nachbarverträgliche Festsetzungen zu achten. Diesem wird das gegenständliche Baufenster im Gegensatz zum bisherigen Bestand, der auch für solche Nutzungen als

nachbarverträglich erscheint, auch unter diesem Gesichtspunkt keinesfalls gerecht. Einer sachgerechten und abwägungsfehlerfrei Planung steht die Begrenzung des Baufensters auf das Bestandsgebäude des Flurstücks [REDACTED] wie auch bei den umliegenden Grundstücken nicht entgegen.

Insoweit stellt das geplante Baufenster für das Flurstück Nr. [REDACTED] im Vergleich zum Baufenster der Eigentümer auf dem Flurstück Nr. [REDACTED] und auch im Hinblick auf das Flurstück Nr. [REDACTED] und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanalleitung eine willkürliche Festsetzung dar und entspricht nicht den von der Stadt Königstein aufgestellten Planungskriterien. Das Baufenster für das Flurstück Nr. [REDACTED] muss insoweit angepasst werden, als das die Bestandgarage – wie für das Grundstück des [REDACTED] – nicht vom Baufenster umfasst ist. Darüber hinaus muss ein für Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendiger Mindestabstand zur Kanalleitungsfläche einbezogen werden. Auch dies macht eine Verkleinerung des Baufensters notwendig.

2.2 Artenschutzmaßnahmen

Der Entwurf der textlichen Festsetzungen sieht in Ziff. 7, Seite 4 f. nunmehr umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für jegliche Bauvorhaben mit einer versiegelten Grundfläche von mehr als 30 m² vor. Es ist eine ökologische Baubegleitung durch ein anerkanntes Fachbüro vom Bauherrn zu beauftragen, welcher vor jedem neuen Baubeginn zu kontrollieren hat, ob auf dem Grundstück schutzwürdige Arten vorhanden sind. Gefasst werden diese Festsetzungen unter der Überschrift „*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die hier festgesetzten Artenschutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung fallen nicht unter Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Maßnahmen können Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Art der Versiegelung z.B. von Stellplätzen, zur Freihaltung weiter Landschaftsteile, die Festsetzung von bestehenden oder neu anzupflanzenden Gehölzen und die Ausweisung von Flächen für die Sukzession oder Anforderungen an die Bewältigung der Herausforderungen, die sich aus der Versickerung von Niederschlagswasser ergeben, sein (vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 115; OVG Münster Beschl. v. 24.07.2000 – 7 aD 179/98, BauR 2001, 62 (66 f.); OVG Lüneburg Urt. V. 08.12.2009 – 1KN 355/07 ZfBR 2010, 474 (475 f.); BVwVfG Beschl. v. 03.12.1998 – 4 BN 24/98, NVwZ - RR 1998, 423).

Es müssen insoweit konkrete Maßnahmen zum Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes oder zur Pflege und Entwicklung, nicht jedoch wie hier gerade die Auferlegung von Erforschungsmaßnahmen zum Tierwohl (Artenschutz) im Rahmen eines Bauvorhabens als Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt werden. Artenschutzmaßnahmen könnten lediglich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall für anlassbezogene und somit konkrete Bauvorhaben festgelegt werden.

Diese geplante Festsetzung ist in dieser Gestalt somit unzulässig und beeinträchtigt das [REDACTED] [REDACTED] dadurch in rechtswidriger Weise in ihrem Recht auf Baufreiheit und somit in ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 GG. Darüber hinaus fehlt es für die Festsetzung solcher Maßnahmen bereits an einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

Darüber hinaus ist die Regelung auch in sich unverhältnismäßig und somit rechtswidrig, da eine umfangreiche Baubegleitung bereits für Bauvorhaben ab 30 m² Grundfläche und somit bei jedem genehmigungsbedürftigen Vorhaben gelten.

2.3 Wandbegrünung

Ebenfalls unverhältnismäßig und somit rechtswidrig ist die Festsetzung gem. Ziff. 7 des Entwurfs der textlichen Festsetzung für geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen. Eine solche Festsetzung muss im Ausmaß verhältnismäßig und geboten sein und darf die Eigentümer nicht unbillig in ihrer Gestaltungsfreiheit und Baufreiheit aus Art. 14 GG einschränken. Dies ist hier aufgrund der geringen Fläche von 20 m², ab welcher bereits eine dauerhafte Begrünung zu erfolgen hat der Fall. Hinzu kommt, dass eine solche Festsetzung in diesem Planungsgebiet nicht geboten ist, da das Gebiet bereits einen sehr hohen Durchgrünungsgrad aufweist. Die Abwägung ist somit fehlerhaft. Insoweit lässt die Stadt Falkenstein den Eigentümern keinerlei eigene Gestaltungsmöglichkeiten, gerade vor dem Hintergrund, dass die Begrünung von Fassaden auch mit der Beschädigung der Bausubstanz durch Feuchtigkeit, dem Ansiedeln von Kleintieren und ggf. Eindringen von Pflanzen in die Bausubstanz verbunden ist. Die Fläche, ab welcher eine dauerhafte Begrünung zu erfolgen hat, ist mindestens auf 40 m² zu vergrößern. Ansonsten wird auch durch diese Festsetzung die Baufreiheit des [REDACTED] unverhältnismäßig eingeschränkt und es liegt ein Abwägungsfehler vor.

2.4 Wertverlust des Grundstücks

Aufgrund der Nichtberücksichtigung der oben genannten Punkte für das Flurstück [REDACTED] ist die Wertigkeit des Grundstücks aufgrund der Einschränkung der Baufreiheit und der Ungleichbehandlung im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken in erheblichem Maße beeinträchtigt, was zur Folge hat, dass auch der Verkehrswert des Grundstücks stark beeinträchtigt wäre.

Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind zwar nicht dazu geeignet, die konkrete Eigentumsposition des Grundstückseigentümers zu entziehen, sodass sie keine Enteignung gem. Art. 13 Abs. 3 GG darstellen können. Die von einer Festsetzung ausgehende Belastung kann allerdings in ihrer Wirkung einer Enteignung nahe- oder gleichkommen (*vgl. BVerwG, Urteil vom 27. August 2009 – 4 CN 1/08, BeckRS 2009, 41654 Rn. 11*). Dies ist der Fall, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtswidrig sind und im Vergleich zu den anderen Betroffenen von dem hier in Rede stehenden Grundstückseigentümer ein Sonderopfer fordern (*vgl. Papier/Shirvani, in: MüKoBGB, § 839 Rn. 60*). Die Festsetzungen würden dazu führen, dass fortan im Hinblick auf die Fläche der Bestandsgarage im Vergleich zum Flurstück [REDACTED] nur eine geringere Ausnutzbarkeit möglich wäre und gleichzeitig mit einer Beeinträchtigung durch einen möglichen größeren Baukörper auf dem Flurstück [REDACTED] zu rechnen sein muss. Darüber hinaus wird die Baufreiheit enorm durch die geplanten Artenschutzmaßnahmen und die Pflicht zur Fassadenbegrünung für bereits kleine Bauvolumen und Wandflächen unverhältnismäßig eingeschränkt.

Im Vergleich zu der Überplanung der anderen Grundstücke, insb. des angrenzenden Flurstücks [REDACTED], stellt dies ein Sonderopfer dar.

Der private Belang des Wertverlustes wäre in der Abwägung von der Stadt zu berücksichtigen gewesen, denn dieser Indikator ist im Hinblick auf das Planungsvorhaben des Grundstückseigentümers nicht nur von geringfügiger Bedeutung.

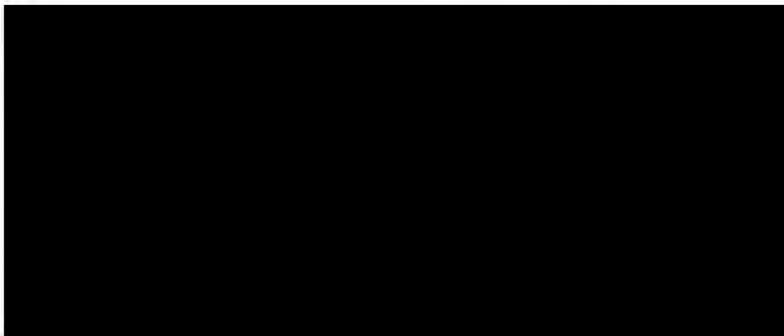
3 Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz

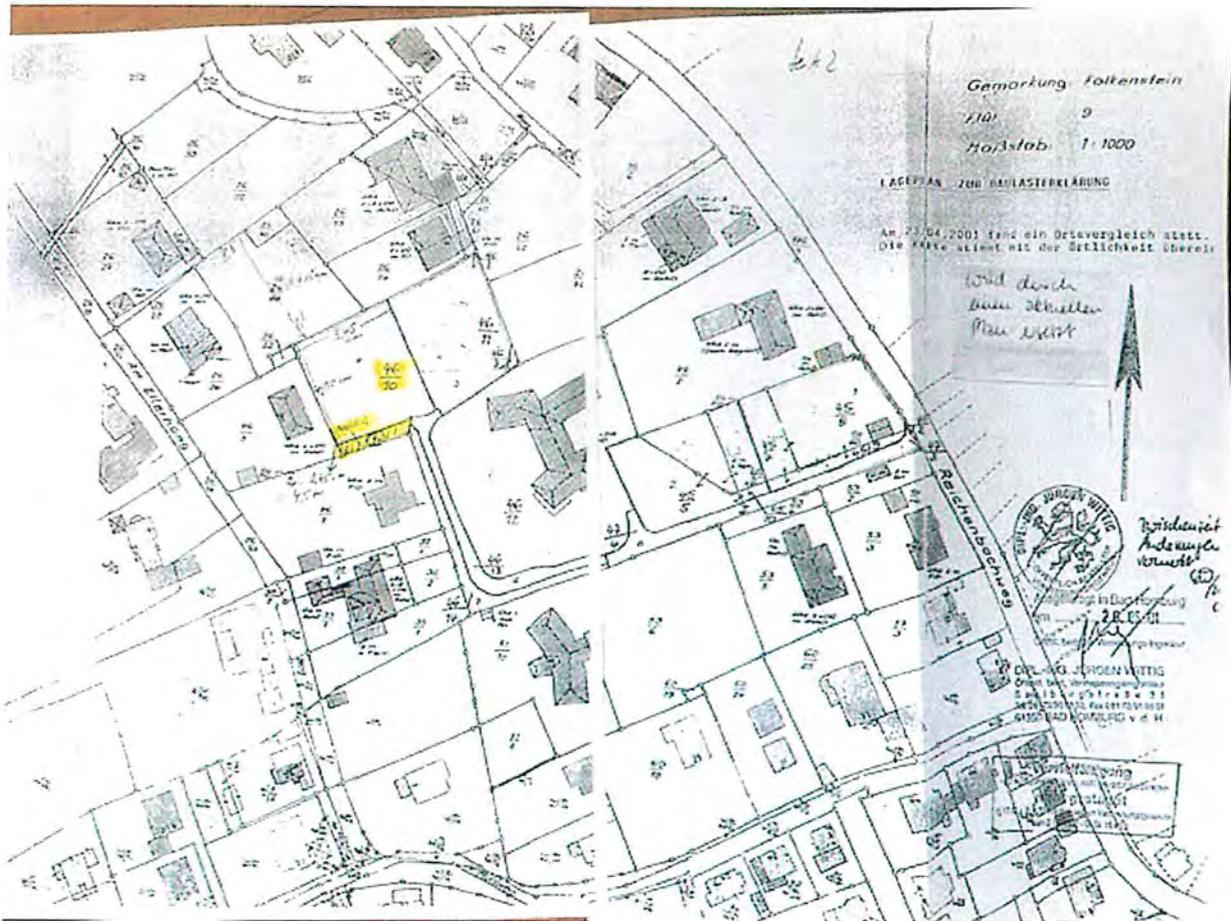
Aufgrund der willkürlichen Festsetzung der Baufenster (Ziff. 2.1 des Schriftsatzes) liegt ebenfalls ein Verstoß gegen private Belange in Form einer Ungleichbehandlung nach Art. 3 GG vor.

Es ist nicht ersichtlich, mit welcher Begründung eine solche Ungleichbehandlung gerechtfertigt werden soll. Dies geht weder aus dem Planungsentwurf noch aus dem Entwurf der textlichen Festsetzungen oder der Begründung hervor. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass die Stadt diese Ungleichbehandlung nicht in die Überlegung der Planung aufgenommen hat. Der Planungsentwurf wäre bei Erlass aufgrund dessen ebenfalls rechtswidrig.

4 Hinweis

Lediglich nachrichtlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass in der Legende des Entwurfs der planerischen Festsetzungen die Bezeichnung der als Kanal- bzw. Abwasserfläche eingezeichnete Markierung (weiße Balkenlinie) fehlt.











I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Bürger 4

Anwaltsschreiben vom 02.08.2022

Eingang am 03. August 2022

In dem Schreiben wird zunächst der Sachverhalt und die Historie des Planverfahrens erläutert.

Als Einwände werden vorgebracht, dass durch die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit auf I eine Ungleichbehandlung zu den Nachbarn erfolgt. Auch die Trauf- und Firsthöhen sind somit in einem Missverhältnis. Zudem wird erläutert, dass die Mindestgrundstücksgröße zu groß gewählt sei. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern und somit die Untersagung von Hausgruppen, Doppelhäusern und Reihenhäusern schränkt den Bauherren ebenfalls ein.

Es wird ebenfalls bemängelt, dass mit den Grundstückseigentümern kein Gespräch vorab erfolgte.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurde in diesem Zuge auch Baufenster, die Geschossigkeit, die Trauf- und Firsthöhen und die Verhältniszahl von Wohneinheiten zu Grundstücksgrößen angepasst. Eine Gleichbehandlung aller Eigentümer ist aus Sicht der Planer somit besser gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern kann nicht erfolgen, da sich im Gebiet lediglich Einzelhäuser befinden und der Gebietscharakter gewahrt bleiben soll.

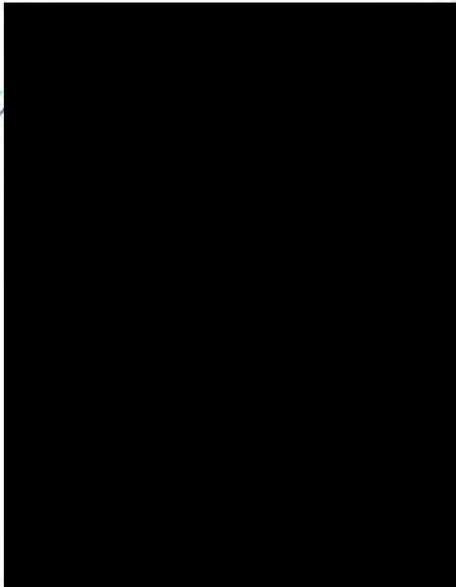
Vor Aufstellung der Bebauungspläne kann nicht mit jedem einzelnen Eigentümer gesprochen werden. Im vorliegenden Plangebiet befinden sich ca. 70 Grundstücke mit zum Teil mehreren Eigentümern. Im Sinne der Gleichbehandlung müsste mit jedem Vorab ein Gespräch geführt werden. Der Gesetzgeber hat für diesen Punkt die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen um allen Betroffenen die Möglichkeit zu geben, eine Eingabe machen zu können. Im Zuge der Offenlage besteht für jedermann die Möglichkeit mit den Planern zu sprechen und sich die Planung und deren Hintergründe erläutern zu lassen.

Stadl
Königstein im Taunus
Eg. 03. Aug. 2022
Amt IV 61

pk

[REDACTED]

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV - Fachdienst Planen
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus



Vorab per Telefax: 06174 – 202 278

Frankfurt am Main, den 02.08.2022

Einwendungen

gegen den Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns [REDACTED]

[REDACTED] als Eigentümerin der Liegenschaft [REDACTED]

[REDACTED] 61462 Königstein im Taunus mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Auf uns lautende Vollmacht haben wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E1** beigefügt.

Unsere Mandantin hält das Eigentum an den im beabsichtigten Aufstellungsbereich des Bebauungsplans F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ liegenden Grundstücken mit der

[REDACTED]

postalischen Belegenheit [REDACTED] 61462 Königstein im Taunus (Gemarkung

Den Eigentüternachweis haben wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E2** beigelegt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir die nachfolgenden

Einwendungen

gegen den sich in der Aufstellung befindlichen Planentwurf des Bebauungsplans Nr. F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“.

Der Planentwurf berücksichtigt die schützenswerten Interessen unserer Mandantin in unzureichender Art und Weise. Die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums im Sinne der Bebaubarkeit und baulichen Gestaltungsmöglichkeiten wird planerisch erheblich beschränkt. Dies verletzt – sofern der beabsichtigte Bebauungsplan so beschlossen und bekanntgemacht wird – unsere Mandantin in ihrem grundrechtlich geschützten Eigentümerrecht. Aus diesem Grund wäre ein solcher Bebauungsplan im Ergebnis unwirksam.

Es wird ausdrücklich **angeregt**, die Interessen unserer Mandantschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans – wie nachfolgend dargelegt – zu berücksichtigen.

Im Einzelnen:

A. Sachverhalt

I. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

- 1 Das beabsichtigte ca. 106.563 m² große Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Falkenstein - Gemeinde Königstein im Taunus. Das beabsichtigte Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und die betroffenen Grundstücke, deren städtebauliche Struktur über viele Jahrzehnte gewachsen ist, werden damit erstmals überplant. Im Regionalen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen Bestand/geplant“ dargestellt.

- 2 Das beabsichtigte Plangebiet liegt örtlich zwischen dem nördlichen Reichenbachweg und dem südlich gelegenen Mühlweg und reicht hin bis zur Bebauung der Straße Am Ellerhang und dahinterliegenden Grünflächen. Es zeichnet sich durch eine gehobene Wohnstruktur mit lockerer Bebauung durch Villen und große Einfamilienhäuser sowie überwiegend weitläufige Grundstücke aus. Im Westen wird das beabsichtigte Plangebiet durch den Neuen Mühlbach begrenzt. Das Plangebiet ist durch eine Hanglage geprägt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein und zwei Vollgeschossen vorherrschend. Die eingeschossige Bebauung weist überwiegend große, ausgebaute Dachgeschosse auf. Hinsichtlich der Dachform sind Mansard-, Sattel-, Walm- und Flachdächer prägend. Baugrenzen und Baulinien sind nicht erkennbar. Das Plangebiet ist zwischen den Bauten stark begrünt und weist einen hochgewachsenen, teils alten bis sehr alten Baumbestand auf.
- 3 Zur Veranschaulichung des Plangebietes und seiner Beschaffenheit verweisen wir auf das Luftbild aus **Google Maps**, das wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E3** beigelegt haben.

II. Das Grundstück unserer Mandantschaft

- 4 Unsere Mandantin ist die im Grundbuch eingetragene Eigentümerin der Grundstücke [REDACTED] mit der Belegenheit [REDACTED] 61462 Königstein im Taunus, das am östlichen Rand des beabsichtigten Plangebietes liegt.
- 5 Das Grundstück [REDACTED] unserer Mandantin ist im vorderen Grundstücksteil mit einem mit Bauschein vom 12.02.1974 [REDACTED] genehmigten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschoss (Satteldach) mit Einliegerwohnung sowie einem Garagengebäude bebaut. Das Wohngebäude weist eine Firsthöhe von 11 m auf. Eine solche, vergleichsweise große Firsthöhe ist auch bei anderen Wohnhäusern im Baugebiet zu beobachten (z. B. [REDACTED]). Das Grundstück verfügt im hinteren Grundstücksbereich über eine große Gartenfläche.
- 6 Das Wohngebäude wurde die letzten Jahrzehnte durchgängig ausschließlich als solches genutzt.
- 7 Das Grundstück [REDACTED] weist große Grünflächen vor und ist zu großen Teilen mit Bäumen (u. a. Linde, Blutbuche, Bergahorn) und Sträuchern bewachsen.
- [REDACTED]

III. Aufstellung des Bebauungsplans

- 8 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat mit Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2019 das Verfahren zur Aufstellung des beabsichtigten Bebauungsplans F 16 „*Reichenbachweg*“ eingeleitet. Anlass für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gaben nach der Begründung des Planentwurfs der hohe Siedlungsdruck, die Sicherung des Bestandes im beabsichtigten Plangebiet sowie eine beabsichtigte eindeutige Regelung zur Gebäudehöhe. Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 9 Ursprünglich beinhaltete der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans auch den Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen, denkmalgeschützten Villa Rehe und des entlang des Reichenbachweges verlaufenden, daran angrenzenden Grünstreifens. Anlässlich diverser für diesen Planbereich noch zu klärender Unstimmigkeiten mit den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft sowie besonderen Herausforderungen in Bezug auf den Artenschutz wurde der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes F 16 nun in die Teilbereiche F 16 A „*Reichenbachweg / Am Ellerhang*“ und F 16 B „*Reichenbachweg / Villa Rehe*“ zerlegt.
- 10 Der Planentwurf für den beabsichtigten Bebauungsplan F 16 A „*Reichenbachweg / Am Ellerhang*“ (nachfolgend kurz „**beabsichtigter Bebauungsplan**“) bezieht sich ausweislich S. 6 f. der Begründung des Planentwurfs auf Dichtevorgaben, die gemäß des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 für Städte wie Königstein im Taunus bei neuen Wohn- und Mischgebieten einzuhalten sind. Je ha Bruttowohnbauland sollen demnach 35 - 50 Wohneinheiten entstehen. Im beabsichtigten Plangebiet werden die Dichtewerte mit der Begründung unterschritten, dass dies mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgößen und dem Maß der Bebauung zusammenhinge. Diese ausnahmsweise Unterschreitung sei durch die ländliche Prägung des Gebietes mit großzügigen Grundstücken und überwiegend Einzelhäusern, durch die Eigenart des Ortschafts und die Gegebenheit topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten gerechtfertigt. Konkret solle eine Massivität der Bebauung auf der exponierten Lage des beabsichtigten Plangebietes vermieden, für den Klimakurort Falkenstein im Taunus ausreichend Grünflächen im Ortsbereich erhalten, die Zufuhr von Frisch-



und Kaltluft im Kernstadtbereich gesichert und die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg niedrig gehalten werden.

- 11 Diverse im Plangebiet vorhandene Freiflächen sollen laut S. 8 f. der Begründung des Planentwurfs einer Innenentwicklung zugeführt werden. Hierfür wurden Potenzialflächen ermittelt, wozu auch das Grundstück unserer Mandantschaft gehört, auf denen zusätzliche Baufenster festgesetzt werden sollen.
- 12 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020. Anlässlich der Teilung des Planvorhabens findet die erneute Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für den beabsichtigten Bebauungsplan nunmehr im Zeitraum vom 04.07.2020 bis 05.08.2022 statt.

IV. Beabsichtigte Festsetzungen

- 13 Für das Grundstück unserer Mandantin sieht der Planentwurf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, die Erweiterung des vorderen Baufensters, die Ausweisung eines weiteren Baufensters im hinteren Grundstücksteil des [REDACTED] und die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück [REDACTED] vor. Zudem soll die Geschossigkeit für beide Flurstücke auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, eine maximale Grundfläche von 485 m² (Teilbereich 6) vorgesehen und pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Die maximale Traufhöhe soll talseits maximal 6,25 m und bergseits maximal 3,50 m betragen. Die Firsthöhe wird auf maximal 5,50 m festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße wird für das Grundstück unserer Mandantin auf 1250 m² festgesetzt.
- 14 Hierin zeichnet sich eine erhebliche Abweichung von der zum aktuellen Zeitpunkt bestehenden möglichen Bebauung bzw. baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen des § 34 BauGB ab.
- 15 Unmittelbar benachbarte Liegenschaften, namentlich die Liegenschaften [REDACTED] sind dem Teilbereich 4.2 des Bebauungsplanes zugeordnet, innerhalb dessen zwei Vollgeschosse festgesetzt werden und eine maximale Traufhöhe talseits von 6,25 m und bergseits von maximal 8,90 m zugelassen werden sollen. Die Firsthöhe wird auf maximal 3,90 m festgesetzt.

[REDACTED]

V. Unterbliebene Beteiligung der Planbetroffenen

- 16 Unsere Mandantin als betroffene Grundstückseigentümerin wurde weder über die Planaufstellungsabsichten noch über die Offenlage besonders informiert. Sie erfuhr durch Zufall von den Planungsabsichten der Stadt Königstein im Taunus und von der stattfindenden Offenlage.
- 17 Zu einer gesonderten Information gegenüber Planbetroffenen mag die Stadt Königstein im Taunus zwar nicht gesetzlich verpflichtet sein. Gleichwohl stellen die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung im Bebauungsplanverfahren nur Mindestvoraussetzungen dar, die von der Stadt selbstverständlich im Interesse einer effizienten, integrativen und bürgernahen Planung erweitert werden können (*Battis, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 15. Aufl., § 3, Rn. 1*). Dabei gilt es zu bedenken, dass eine möglichst weitgehende Bürgerbeteiligung auch im Interesse der plangebenden Gemeinde liegt: Durch frühzeitige Information über die Planungsabsichten kann ein den Planungsprozess begleitender Dialog mit den Planbetroffenen eingeleitet werden, um so abwägungserhebliche Belange frühzeitig zusammentragen zu können und langfristig Akzeptanz bei den planbetroffenen Eigentümern zu schaffen. Insbesondere gewährleistet eine Information der Planbetroffenen in einem frühen Planungsstadium, dass die von der Planung Betroffenen ihre Rechte, Interessen und Befürchtungen frühzeitig geltend machen und in den Planungsprozess einbringen können (*BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 – 4 NB 2/87, NVwZ 1988, 822, 823*). Eine frühe Beteiligung begünstigt zugleich den Rechtsschutz Planbetroffener, da die gemeindlichen Planungs- und Abwägungsentscheidungen von den Gerichten nicht umfassend überprüft werden können (*Battis, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 15. Aufl., § 3 Rn. 3*).
- 18 Der Umstand, dass die Stadt Königstein im Taunus auf eine explizite Information der Planbetroffenen und einen aktiven Dialog verzichtet hat, erweckt den Eindruck, dass die Stadt der beschleunigten Durchsetzung des Planungsvorhabens von vornherein einen größeren Stellenwert beimisst, als der Information der planbetroffenen Öffentlichkeit und der vollständigen Ermittlung und Bewertung der von der Planung berührten Belange. Die von städtischer Seite präferierte Beschleunigungstaktik schlägt sich nunmehr, wie dieses Einwendungsschreiben aufzeigt, in einer Abwägungsfehlerhaftigkeit des beabsichtigten Bebauungsplans für den Fall seines Beschlusses nieder.



B. Rechtliche Einwendungen

- 19 Unsere Mandantschaft wendet sich gegen den beabsichtigten Bebauungsplan in Bezug auf dessen Festsetzungen,
- für die Grundstücke [REDACTED] nur eine eingeschossige Bauweise festzusetzen,
 - die maximale Traufhöhe auf talseits maximal 6,25 m und bergseits maximal 3,50 m festzulegen,
 - die Firsthöhe auf maximal 5,50 m zu begrenzen – und damit hinsichtlich der Firsthöhe den baulichen Bestand faktisch zu halbieren und
 - die Mindestgrundstücksgröße auf 1250 m² festzulegen, was eine Grundstücksteilung in der angedachten Flächenaufteilung erschwert bis unmöglich macht.

Mit etwaigen Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer im beabsichtigten Plangebiet hat sich die Stadt Königstein im Taunus überdies ausweislich des Plannentwurfs gar nicht auseinandergesetzt.

- 20 Der beabsichtigte Bebauungsplan verstieße in der jetzigen Ausgestaltung – würde er so beschlossen und bekanntgemacht – in gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblicher Weise gegen die aus dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Gebot der gerechten Abwägung resultierenden Anforderungen. Die Stadt hat der Bedeutung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG in der Abwägung nicht den rechtlich notwendigen Stellenwert beigemessen.
- 21 Dabei können die formulierten Ziele der Bauleitplanung gleichermaßen gut erreicht werden, wenn den nachfolgenden Anregungen meiner Mandantschaft gefolgt wird:

I. Abwägungsdefizit: Herabzoning des Maßes der baulichen Nutzung

1. Zulässige Bebauung im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB

- 22 Gegenwärtig wären die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke gemessen der der umliegenden Bebauung und dem Erfordernis des „Einfügens“ i. S. d. § 34 BauGB weitgehend.



- 23 Die Grundstücke unserer Mandantin liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB und sind über den Reichenbachweg und den Eugen-Kogon-Weg öffentlich erschlossen. Nach den bauplanungsrechtlichen Regelungen für den unbeplanten Innenbereich wäre maßgeblich, welche Bebauung sich i. S. d. § 34 BauGB im Grundstücksbereich unserer Mandantschaft „einfügen“ würde.
- 24 Bei der Bebauung in der näheren, umliegenden Umgebung handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO. Die Bebauung um den Reichenbachweg, die Dettweiler Str. und den Eugen-Kogon-Weg sowie im südlichen Bereich begrenzt durch den Mühlweg, weist eine reine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und teils großzügig ausgebauten Dachgeschossen auf.
- 25 Eine Aufstockung des Wohngebäudes im vorderen Grundstücksbereich des Grundstücks [REDACTED] um ein weiteres Vollgeschoss (ggf. unter Reduzierung der Firsthöhe) würde sich in die umliegende Bebauung einfügen. Gleiches gilt für ein im hinteren Grundstücksbereich des [REDACTED] zu errichtendes, zweigeschossiges Wohngebäude und ein ebenfalls zweigeschossiges Wohngebäude auf dem angrenzenden Grundstück [REDACTED]. Dies gilt nicht nur der Art der baulichen Nutzung nach (Wohnen), sondern auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung: Da umliegend verschiedenartige, auch zweigeschossige Wohnhäuser (z. B. Reichenbachweg 17, 17e, Am Ellerhang 1) vorzufinden sind, wäre eine zweigeschossige Bebauung auf den genannten Flächen i. S. d. § 34 BauGB zulässig. Insbesondere würden sich entsprechende Bauvorhaben auch der Höhe nach (ca. 11-13 m) in die vorzufinden Bebauungshöhen im umliegenden Bebauungsgebiet einfügen.
- 26 Ausweislich der Planbegründung geht die Stadt Königstein im Taunus auch davon aus, dass sich entlang des Reichenbachweges auf den Liegenschaften [REDACTED] [REDACTED] zweigeschossige Wohnbauten einfügen (vgl. S. 2 der Planbegründung) und insofern dem Gebietscharakter entsprechen.
- 27 Hinsichtlich der Bauweise im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB kommt es darauf an, inwieweit sich in der näheren Umgebung eine hinreichende Einheitlichkeit entwickelt hat (*Mitschang/Reidt*, *Battis/Krautzberger/Löhr*, *BauGB-K*, 2019, § 34, Rn. 28b m.w.N.). Dabei ist vorliegend in der unmittelbaren Umgebung auf den weitläufigen Grundstücken eine offene, zweigeschossige Wohnbebauung als Einfamilienhaus,
- [REDACTED]

teils mit Flachdach, teils mit Satteldach zu erblicken. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich jeweils ein zweigeschossiges Einzelwohnhaus mit Flach-, Sattel-, Walm- oder Mansarddach auf den genannten Grundstücken mit der Belegenheit [REDACTED] in die vorhandene Bauweise einfügen würde.

- 28 Angesichts der Weitläufigkeit der Grundstücke verbliebe es auch bei einer optisch lockeren Bebauung und der Bewahrung von weitläufigen Grünflächen auf dem Grundstück, wenn sinnvolle Baufenster unter Ergänzung einer festzusetzenden Zweigeschossigkeit einen Großteil der Grünflächen unangetastet ließen.

2. Maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschoss

- 29 Die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss schränkt die verfassungsrechtlich geschützte, aus dem Eigentumsgrundrecht abzuleitenden Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantin erheblich ein (*Papier/Shirvani*, Dürig/Herzog/Scholz, GG-Kommentar, Art. 14, Rn. 549). Der Eigentümer hat nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* ein berechtigtes, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschütztes Interesse an einer über den bisherigen Umfang hinausgehenden Grundstücksausnutzung, insbesondere wenn diese – wie hier – ohne den beabsichtigten Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wäre (*BVerwG*, Beschluss vom 06.01.1993 – 4 NB 38/92, NVwZ 1993, 561, 562).

- 30 Es wird insofern seitens unserer Mandantin ausdrücklich angeregt, auf den Grundstücken [REDACTED] eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, wie dies ausweislich des Planentwurfs auch für die an der Straße Reichenbachweg liegenden Liegenschaften [REDACTED] vorgesehen ist.

- 31 Die Stadt Königstein im Taunus hat außer Acht gelassen, dass die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks unserer Mandantschaft gegenüber dem derzeit geltenden Bauplanungsrecht auf Grundlage des § 34 BauGB durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit von nur einem Geschoss deutlich reduziert werden. Sogar gegenüber dem Bestand halbiert sich die mögliche Firsthöhe von 11 m (Bestand) auf 5,50 m (Planentwurf). Hierin manifestiert sich eine deutliche Beschränkung der baugenehmigungsrechtlich gesicherten Nutzungsmöglichkeit und damit zugleich ein Eingriff in das Grundstück.

[REDACTED]

- 32 In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug rechtmäßiger Nutzungsmöglichkeiten und durch bestandskräftige Baugenehmigung gesicherter Perspektiven für den Betroffenen im Einzelfall wie eine (Teil-)Enteignung auswirken können (*VGH München*, Urteil vom 03.03.2006 – 26 N 01.593, BeckRS 2009, 36415). Die für die Bauleitplanung sprechenden Gründe müssen daher nachvollziehbar und hinreichend gewichtig sein, um sich im Rahmen der Abwägung gegenüber dem durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleisteten Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers im Einzelfall durchsetzen zu können. Das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (*BVerfG*, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727, 728). Die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantin in den Bebauungsplan und die beabsichtigten Festsetzungen einer niedrigen Geschossigkeit und Höhe im Vergleich zu der bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung (§ 34 BauGB) können nur dann abwägungsgerecht sein, wenn die für die beabsichtigte Planung sprechenden öffentlichen Belange die entgegenstehenden Interessen unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin *deutlich* überwiegen (*vgl. VGH Mannheim*, Urteil vom 20.07.2000 – 8 S 2592/99, VBIBW 2001, 58, 59).
- 33 Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ausweislich der Begründung des Planentwurfs soll die lockere Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern bewahrt werden und es soll sichergestellt sein, dass die Bebauung auf der exponierten Lage des Plangebietes nicht massiv wirkt. Gerade im Teilbereich 6, in dem auch das Grundstück unserer Mandantschaft verortet ist, handelt es sich um große, weitläufige Grundstücke mit Baulücken, die mit einer sinnvollen Bebauung mit zwei zulässigen Vollgeschossen bebaut werden können, ohne dass dies eine massive, erdrückende Wirkung hätte. Die benachbarten Grundstücke anderer Teilbereiche sind weitaus enger bebaut und weisen bereits jetzt schon teilweise zwei Vollgeschosse auf.
- 34 Weiterhin findet durch die Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand ein offensichtlicher Eingriff in das Eigentumsrecht statt. Dabei hat der Eigentümer – wie schon angedeutet – nach der Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* ein berechtigtes, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschütztes Interesse an einer über den bisherigen Umfang hinausgehenden Grundstücksausnutzung, insbesondere wenn dies ohne den beabsichtigten Bebauungsplan nach § 34 BauGB – wie hier – zulässig wäre (*BVerwG*, Beschluss vom 06.01.1993 – 4 NB 38/92,

NVwZ 1993, 561, 562). Dass auch auf anderen Grundstücken durch den beabsichtigten Planentwurf die zulässige Höhe reduziert werden soll, verfängt als Begründungsargument für diese Eingriff nicht.

- 35 Es sei erwähnt, dass die Dichtevorgaben des RegFNP 2010 für Städte wie die Stadt Königstein im Taunus ausweislich des aktuellen Planentwurfs unterschritten werden. Insofern bleibt Raum, die Eigentümerinteressen meiner Mandantin an einer sinnvollen und zeitgemäßen Nachverdichtung zu berücksichtigen.
- 36 Die dieser Unterschreitung zugrundeliegenden Ziele der Wahrung der ländlichen Prägung des Gebietes mit großzügigen Grundstücken und überwiegend Einzelhäusern und der Eigenart des Ortsteils unter der Gegebenheit topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten können auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen unserer Mandantin erreicht werden. Die Berücksichtigung der geäußerten Anregungen leistet einer befürchteten Massivität der Bebauung keinen Vorschub und hat keine erkennbaren negativen Folgen für den Klimakurort Falkenstein als Ortsteil der Stadt Königstein im Taunus mit ausreichend Grünflächen im Ortsbereich, der Zufuhr von Frisch- und Kaltluft und für die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg. Die Verkehrsbelastung würde sich durch das unveränderte Belassen der maximal zulässigen Wohneinheiten (die von der Mandantin nicht beanstandet werden) gegenüber dem Planentwurf nicht verändern. Die höhere Bebauung unter sinnvoller Ausweisung der Baufenster würde die Ziele der Nachverdichtung gleichsam erreichen und dabei den Natur- und Umweltschutz noch besser zur Geltung bringen.

3. Maximale Traufhöhe und Firsthöhe

- 37 Gleiches ist in Bezug auf die reduzierte, zulässige Gebäudehöhe, namentlich die beabsichtigten Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, vorzubringen.
- 38 Wie dargelegt, reduziert sich die zulässige Firsthöhe gegenüber dem baugenehmigten Bestand um 50%. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird diesbezüglich nicht nur auf das bereits ausgenutzte Maß reduziert, sondern auch der genehmigte Bestand selbst angetastet. Müsste die Mandantin das Dach z. B. aufgrund größerer Defekte entfernen, wäre ein Neubau in dem Maße nicht mehr bauplanungsrechtlich zulässig. Dies stellt



einen Eingriff in das Eigentumsrecht unserer Mandantin dar und spiegelt darüber hinaus auch nicht den Bestand des Baugebietes wieder, der ausweislich der Planbegründung gerade gesichert werden soll.

- 39 Es wird angeregt, die Zweigeschossigkeit der Bebauung mit entsprechender Gebäudehöhe zuzulassen, wie dies bei den Liegenschaften [REDACTED] vorgesehen ist (maximale Traufhöhe talseits 6,25 m; bergseits maximal 8,90 m; Firsthöhe maximal 3,90 m). Hierdurch könnte auch eine einheitliche Bebauung entlang des Reichenbachweges 23, 23a und 21 dargestellt werden und der einzigartige Charakter des Plangebiets, der gerade durch solche Bauten wie das genehmigte Wohnhaus unserer Mandantschaft geprägt wird, erhalten bleiben.

4. Bauweise

- 40 Der Bebauungsplan schreibt eine (offene) Bebauung mit Einzelhäusern fest und lässt andere Bauweisen wie Häusergruppen, Doppelhäuser oder Reihenhäuser nicht zu. Auch dies schränkt die bauliche Ausnutzbarkeit und baulich-gestalterische Entscheidungsfreiheit des Grundstückseigentümers in erheblichem Maße ein.

5. Mindestgrundstücksgröße

- 41 Schließlich schränkt auch die festzusetzende Mindestgrundstücksgröße, die ausweislich des Planentwurfs für den Teilbereich 6 auf 1250 m² festgesetzt wird, die Entscheidungsfreiheit unserer Mandantin ein, die Grundstücksflächen entsprechend ihren (wirtschaftlichen) Eigentümerbedürfnissen auf mehrere, in ihrer Größe selbst gewählte Teilgrundstücke aufzuteilen.
- 42 Eine Grundstücksteilung setzt voraus, dass mit ihr keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Während hiervon im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB nicht auszugehen wäre, da die Teilung an den weniger engen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB zu messen wäre, hätte unsere Mandantin nunmehr die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße zu berücksichtigen. Auch dies stellt eine Beschränkung der Nutzbarkeit gegenüber der baulichen Situation im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB dar.



II. Abwägungsdefizit: Fehlende Auseinandersetzung mit Entschädigungsansprüchen

- 43 Der beabsichtigte Bebauungsplan wäre auch deshalb fehlerhaft, weil die Frage, ob und in welchem Umfang die Stadt Königstein im Taunus in Folge der Bebauungsplanfestsetzung Entschädigungsansprüchen aus §§ 39 ff. BauGB ausgesetzt sein kann, weder ausreichend ermittelt noch berücksichtigt wurde.
- 44 Die Frage von Ansprüchen aus dem Planungsschadenrecht gegen die Stadt gehört zu den öffentlichen und privaten Belangen im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB (*VG Sigmaringen*, Urteil vom 03.03.2005 – 8 K 869/03, NJOZ 2006, 828, 834). Vermögensnachteile eines Eigentümers, die durch fremdnützige Festsetzungen entstehen und denen nach dem gesetzgeberischen Willen gemäß § 40 BauGB durch Entschädigung begegnet werden soll, sind tatbestandlich Enteignungen (statt vieler *BGH*, Urteil vom 06.05.1999 – III ZR 174-98, NJW 1999, 3488, 3490). Fragen der Eigentumsbeeinträchtigung und auch des Ausgleichs sind im Rahmen des Planungsschadenrechts abwägungserheblich (*Battis* in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB 15. Aufl., § 42, Rn. 5). Dabei hat sich in der Rechtsprechung der Grundsatz herausgebildet, dass so zu planen ist, dass solchen Ansprüchen möglichst ausgewichen wird (*VGH München*, Urteil vom 21.10.1982 – 2 N 81 A 2080, BayVBl. 1983, 369; *VG Sigmaringen*, Urteil vom 03.03.2005 – 8 K 869/03, NJOZ 2006, 828, 834).
- 45 In der Folge erweist sich ein Bebauungsplan immer dann als abwägungsfehlerhaft und damit unter Umständen sogar als unwirksam, wenn von unzutreffenden Erwägungen ausgegangen wird, dass mit der Verwirklichung des Bebauungsplans Kosten für die Gemeinde nicht verbunden sein werden (*VGH Kassel*, Urteil vom 20.06.1990 – 4 UE 475/87, BeckRS 1990, 115823).
- 46 Der Begründung des Planentwurfs verhält sich nicht zu den der Stadt entstehenden Kosten, obwohl offensichtlich ist, dass die Beschränkung der planungsrechtlichen Nutzbarkeit hinsichtlich der Grundstücke unserer Mandantin zu einer wesentlichen Minderung des Verkehrswertes führen werden und deshalb eine Entschädigungspflicht im Hinblick auf den unserer Mandantschaft entstehenden Planungsschaden nach § 42 Abs. 1 BauGB auslösen wird (vgl. *Runkel*, *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 42 Rn. 26).

- 47 Trotz der Abwägungserheblichkeit hat der Wirtschaftlichkeitsbelang keinen Eingang in das bisherige Planungsverfahren gefunden. Einer Planentschädigung i. S. d. §§ 42 ff. BauGB kann vorliegend nur damit begegnet werden, dass auf den Grundstücken unserer Mandantin eine zweigeschossige Wohnbebauung mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen zugelassen wird und eine Mindestgrundstücksgröße von 1250 m² nicht festgesetzt wird. Eine derartige Bebauung würde sich auch nach gegenwärtiger Rechtslage im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Erwägungen zur Abfederung erwartbarer Wertverluste werden jedoch nicht getroffen.
- 48 Mit Rücksicht auf die dargestellten Erwägungen ist festzustellen, dass der Bebauungsplan auch wegen fehlender Berücksichtigung der Entschädigungspflicht der Stadt Königstein im Taunus abwägungsfehlerhaft wäre. Vorsorglich sei betont, dass die Entschädigungspflicht indes freilich keinen Planungsfreibrief für die Stadt vermittelt.

III. Abwägungsdefizit: Naturschutz

- 49 Die festgesetzten Baufenster erstrecken sich in Teilen auf stark begrünte und bewachsene Bereiche. Würde eine geplante Bebauung in maximaler Ausnutzung des Baufensters umgesetzt werden, wäre Baum- bzw. Grünbestand zu entfernen.
- 50 Die angeregte Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung ggf. unter maßvoller Anpassung der Größe der Baufenster, insbesondere des Baufensters im vorderen Grundstücksbereich des [REDACTED] würde zu einem geringeren Versiegelungsgrad und einer geringeren Eingriffsintensität in Bezug auf naturschutzrechtliche Belange – jedoch unter gleichbleibendem oder gar optimiertem Maße der Nachverdichtung – führen.

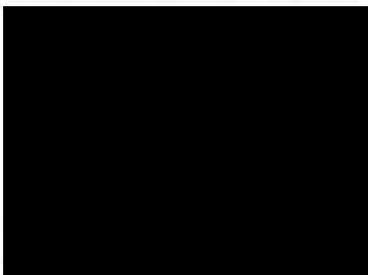
C. Ergebnis

- 51 Die Entscheidung für die gewählte restriktive Planung hinsichtlich des Grundstücks unserer Mandantin lässt die Auseinandersetzung mit den individuellen Eigentümerinteressen unserer Mandantin vermissen. Der beabsichtigte Bebauungsplan verstieße – würde er so beschlossen und bekanntgegeben – in einer gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblichen Weise gegen die aus dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Gebot der gerechten Abwägung resultierenden Anforderungen. Die Stadt Königstein im Taunus hat die Bedeutung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verkannt.



- 52 Diesen Eigentümerinteressen könnte die Stadt ohne Weiteres durch Umsetzung der Anregungen, namentlich der Festsetzung einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen für das die Grundstück unserer Mandantin und der korrespondierenden Trauf- und Firshöhe (vergleichbar Teilbereich 4.2) sowie der Nichtfestsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke unserer Mandantin, Rechnung tragen. Gleichzeitig beschäftigt sich der Planentwurf mit keiner Silbe mit etwaigen Planentschädigungen der betroffenen Grundstückseigentümer. Schon aus diesem Grund stellt sich eine entsprechende Planung als abwägungsfehlerhaft dar.
- 53 Eine Umplanung drängt sich hier geradezu auf. Gleichzeitig können aufgrund der baulichen Eigenarten des weitläufigen Grundstücks die Ziele des beabsichtigten Bebauungsplanes, eine lockere, hochwertige Bebauung, ausreichend Grünflächen und eine klimatische Belüftung mit Frischluft zu sichern, auch unter Berücksichtigung der Anregungen unserer Mandantin nicht nur unproblematisch erfüllt werden; vielmehr würde man dem Zweck einer maßvollen, sinnvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Naturschutzes erst hierdurch gerecht.
- 54 Gerne möchten wir Ihnen vorschlagen, unsere Anregungen und Ihre Planungsmöglichkeiten gemeinsam **in einem persönlichen Gespräch** zu erörtern, um ein für alle Seiten zufriedenstellendes Ergebnis zu erarbeiten. Gerne sehen wir Terminvorschlägen Ihrerseits für ein persönliches Gespräch entgegen.

Im Falle von Rückfragen sowie zur Koordination eines Termin steht Ihnen der Unterzeichner selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Bürger 5

Anwaltsschreiben vom 22.07.2022

Eingang am 26. Juli 2022

In dem Schreiben wird zunächst der Sachverhalt und die Historie des Planverfahrens erläutert.

Es wird erneut um die Zulässigkeit von Flachdächern ohne Einschränkung gebeten. Hier wird auch auf die künftige Bebauung am Ende des Reichenbachweges verwiesen.

Auch die zulässige Höhe von Einfriedung und Hecken wird bemängelt. Es wird Kriminalprävention der niedrigen Hecken bezweifelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Privatsphäre bei höheren Hecken gesicherter sei, als bei niedrigen.

Auch die Sinnhaftigkeit der Fassadenbegrünung wird bezweifelt.

Zudem wird bemängelt, dass die Ausweisung des Grundstückes am Höhenbach als Grünfläche unverhältnismäßig sei, da durch die übrigen Festsetzungen eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes gewahrt bleibt.

Auch die Zuschnitte der Baufenster im Vergleich zu den übrigen Grundstücken wird als ungleich vorgebracht. Zudem würde die festgesetzte Geschossigkeit zu einer Ungleichheit im Gebiet führen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt

Da es sich im vorhandenen Gebiet, hinsichtlich der vorkommenden Dachformen, um ein gemischtes Gebiet handelt, können auch Flachdächer zugelassen werden. Hierbei ist die Attikahöhe mit der Traufhöhe gleichzusetzen und die Flachdächer sind zu begrünen.

Die Höhe der Einfriedung bleibt bei 1,5 m bestehen, da dies eine klare Empfehlung der Polizei Westhessen war und die Kriminalprävention somit gewahrt bleibt. Auf Grund der Festsetzung, die höheren Hecken nur an einer Stelle im Plangebiet zuzulassen, entstand tatsächlich eine Ungleichbehandlung. Es wird daher auf die Ausweisung einer separaten Höhe von Hecken verzichtet und stattdessen auf die Vorgaben des Hessischen Nachbargesetzes verwiesen.

Die Festsetzung zur Wandbegrünung ist aus Sicht der Planer auf Grund von klimaökologischen Punkten sehr wichtig. Durch die Begrünung von Wänden wird das Mikro Klima vor Ort verbessert. Um eine bessere Verhältnismäßigkeit zu erreichen, wird die Festsetzung dennoch geringfügig angepasst. Die geschlossene Wandfläche, ab welcher begrünt werden muss, wird auf 25 m² erhöht und somit an die Vorgaben von § 6 HBO angepasst. Zudem entfällt der Zusatz Garagen und Pergolen, da diese Festsetzung für alle geschlossenen Wandflächen gleichermaßen gilt. Die Festsetzung wurde zudem konkretisiert.

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass bestehende Bauten/ Wände Bestandsschutz genießen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die private Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes auf eine sinnvollere Breite reduziert.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurde in diesem Zuge auch die Geschossigkeit angepasst. Zudem gelten nun die Traufhöhen für II-geschossige Gebäude. Auch die Baufenster wurden an vorhandenen städtebaulichen Achsen ausgerichtet.

2.0.4

Stadt
Königstein im Taunus
Eg. 26. Juli 2022
Amt IV 61

[Redacted]

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

[Redacted]

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit ist ihnen bereits aus meinem Schreiben vom 26.11.2020 bekannt, dass mich folgende Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsplangebiet F 16 „Reichenbachweg“ mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben:

[Redacted]

Die ordnungsgemäßen Bevollmächtigungen liegen Ihnen bereits vor.

Neu hinzugekommen ist nunmehr [Redacted] die das Grundstück [Redacted] erworben hat und dessen Eigentümerin ist. Eine Vollmacht [Redacted] ist in der Anlage beigefügt.

Datum
22.07.2022

Mit Schreiben vom 23.06.2022 haben Sie uns nunmehr Ihre Beschlüsse zu den Einwendungen vom 26.11.2020 übermittelt. Gleichzeitig haben Sie mitgeteilt, dass das bisherige Bebauungsplanverfahren F 16 in zwei selbstständige Planfeststellungsverfahren aufgeteilt wird.

[Redacted]

Gegen folgende Punkte des Verfahrens F16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“ werden weiterhin Einwendungen erhoben, bezüglich der Nummerierung wird sich an Ihrem Schreiben vom 23.06.2022 orientiert:

Zu 1) Flachdächer

Flachdächer bei Neubauten werden nunmehr im neuen Bebauungsplanentwurf in Punkt B1. zwar zugelassen, jedoch nur für eingeschossige Gebäude. Flachdächer bei mehrgeschossigen Gebäuden sind dagegen ausgeschlossen.

Für ein solches Verbot von Flachdächern bei Häusern von mehr als einem Geschoss gibt es keine sachliche Begründung. In 3.2 der Begründung wird lediglich behauptet, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach „aufgrund ihrer massiven Wirkung nicht zugelassen“ werden können. Das Argument der „massiven Wirkung“ von zwei Vollgeschossen und Flachdach ist nicht nachvollziehbar, da erlaubte Häuser mit 2 Vollgeschossen **und** Satteldach viel höher und damit massiver wirken als Häuser mit 2 Vollgeschossen mit Flachdach. Es ist kein öffentlicher Belang ersichtlich, der über dem Eigentumsrecht des jeweiligen Eigentümers und dessen allgemeine Handlungsfreiheit zur Errichtung eines Flachdachs steht. Aus 1.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht hervor, dass Zweck der Planung die Sicherung der bestehenden Bebauung inklusive der „unterschiedlichen Dachformen“ ist. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb Flachdächer nunmehr bei der weiteren Entwicklung gegenüber sonstigen Dachformen benachteiligt werden.

Es wurden erst kürzlich im hinteren Bereich des Reichenbachwegs im Wald eine Vielzahl von zweigeschossigen Häusern mit Flachdach genehmigt und erstellt, dort scheint eine angebliche „massive Wirkung“ kein Problem gewesen zu sein.

Im Übrigen wird vollumfänglich auf die Begründung aus unserem Schriftsatz vom 26.11.2020 verwiesen.

Zu 2) erledigt

Zu 3) Höhe der Hecken und Einfriedungen

Im neuen Entwurf wird nunmehr lediglich entlang der östlichen Straßengrenze der Straße „Am Ellerhang“ eine maximale Höhe der Hecken von 2,0 m zugelassen, ansonsten im gesamten Plangebiet weiterhin nur 1,50 m. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird hierzu in Ziff. 4.5 auf städtebauliche Kriminalprävention verwiesen. Dieser Belang ist jedoch zweifelhaft. Denn bei niedrigen Hecken von nur 1,50 m kann jeder Kriminelle von der öffentlichen Straße aus Häuser ausspähen, ob diese derzeit bewohnt sind,

wo sich Türen befinden u.s.w. Dies wäre bei hohen Hecken nicht ohne weiteres möglich, hierfür müsste zunächst auf das Grundstück widerrechtlich eingedrungen werden. Die Hürde für Kriminelle für ein Ausspähen für einen Einbruch ist somit bei hohen Hecken und Zäunen höher als bei niedrigen Hecken.

Doch selbst wenn diese Prävention durch niedrige Hecke gegeben wäre, überwiegen die privaten Belange der Bewohner der Häuser. Die Privatsphäre ist bei Hecken von zwei Metern und höher geschützt als bei niedrigen Hecken von 1,50 m. Maßnahmen zur Kriminalprävention auf privatem Grund sind zudem sonst immer *Empfehlungen* und dürfen keine verbindlichen Anordnungen nach sich ziehen. Auch Sicherheitsschlösser, gesicherte Fenster u.s.w. erhöhen die Kriminalprävention, werden jedoch staatlich nicht angeordnet, sondern sind Empfehlungen. Weshalb dies bei Hecken nunmehr anders und zwingend sein soll, erschließt sich nicht und verstößt gegen die Handlungsfreiheit der Eigentümer.

Im Übrigen wird vollumfänglich auf die Begründung aus unserem Schriftsatz vom 26.11.2020 verwiesen.

Zu 4) Begrünung Fassaden

Es wird auf die Begründung aus unserem Schriftsatz vom 26.11.2020 verwiesen. In Ihrer Stellungnahme vom 23.05.2022 verweisen Sie darauf, dass begrünte Fassaden zur Verbesserung des Stadtklimas hinsichtlich Temperatur und Luftqualität beitragen. Dies mag für eng bebaute Innenstädte seine Wirkung haben. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine waldnahe, durchgrünte Fläche mit altem Baumbestand, Hecken und Wiesen. Eine Begrünung der Fassaden hat bezüglich Temperatur und Luftqualität keinen zusätzlichen Nutzen, da diese Werte in Falkenstein und besonders im Plangebiet bereits hervorragend sind. Falkenstein hat einen eigenen Titel als „heilklimatischer Luftkurort“. Da eine Begrünung der Fassaden keinen zusätzlichen Nutzen hinsichtlich Temperatur und Luftqualität im Plangebiet hat, besteht kein öffentlicher Belang, der eine Begrünung der Fassaden rechtfertigen würde.

Eine Begrünung trägt auch nicht zu einem einheitlichen Stadtbild bei. Zum einen gilt das Begrünungsgebot nur für Neubauten und Anbauten, so dass dann gerade ein uneinheitliches Stadtbild entsteht, zum anderen müsste mit dieser Begründung über ganz Königsstein ein Bebauungsplan gelegt werden, der eine Begrünung aller Fassaden vorsieht. Dass dies geplant oder durchgeführt wird, ist nicht ersichtlich. Auch für das Rathaus, das Kurhaus oder andere öffentliche Gebäude der Stadt ist nicht erkennbar, dass hier eine Begrünung der Fassaden durchgeführt wurde oder geplant ist.

Zu 5) erledigt

Zu 6) und 7) Teilweise Umwandlung des Grundstücks [REDACTED]
[REDACTED] in Grünland

Es ist weiterhin kein öffentlicher Belang ersichtlich, weshalb im Bebauungsplanentwurf ein hoher Anteil am Grundstück als Grünland ausgewiesen wird. Die Durchgrünung ist bereits dadurch gewährleistet, dass der westliche Teil Richtung Neuer Mühlbach/Höhenbach ohne Baufenster von Bebauung freizuhalten ist und alle nicht überbauten Teile gem. Ziff. B. 5 der Textfestsetzung umfassend zu begrünen ist. Damit ist dieser öffentliche Belang bereits ohne Widmung als Grünland erfüllt. Auf den privaten Belang des Eigentumsschutzes wurde in der Ablehnung vom 23.05.2022 nicht eingegangen, dieser wurde offensichtlich weder in die Abwägung einbezogen noch berücksichtigt.

Die Festsetzungen in einem Flächennutzungsplan dürfen zudem nicht dadurch umgangen werden, dass ein Grünland über die Festsetzungen der Grenzen hierfür im Flächennutzungsplan ausgedehnt wird. Das Grünland wurde nicht „innerhalb“ des Wohngebiets inselbäumig festgesetzt, sondern vielmehr wurden die Grenzen, die im Flächennutzungsplan für Grünland vorgesehen waren, Richtung Osten hin weit ausgedehnt. Der Bebauungsplan wurde daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Diese Einwendung wird nunmehr erstmals auch für das Grundstück [REDACTED] erhoben, da meine Mandantin [REDACTED] mittlerweile Eigentümerin dieses Grundstücks ist und die Einwendung auch auf dieses Grundstück zutrifft.

Im Übrigen wird auf die Begründung der Einwendungen vom 26.11.2020 verwiesen.

Zu 8) Zuschnitt des Baufensters [REDACTED]

Die Ablehnung der Einwendungen wird mit Schreiben vom 23.05.2022 damit begründet, dass das Grundstück mit den gegebenen Festsetzungen eine ausreichende Bebauungstiefe aufweise und in angemessenem Umfang baulich nutzbar sei. Mit dieser Begründung wird nicht auf die Argumente aus unserem Schreiben vom 26.11.2020 eingegangen, wonach der Gleichheitsgrundsatz und die Eigentumsgarantie verletzt wurde. Es ist kein öffentlicher Belang ersichtlich, weshalb das Grundstück [REDACTED] gegenüber den nördlicher gelegenen Grundstücken am [REDACTED] bezüglich der westlichen Ausdehnung des Baufensters benachteiligt wird und eine weiter östlich verlaufende Grenze des Baufensters festgesetzt wurde.

Diese Einwendung wird nunmehr erstmals auch für das Grundstück [REDACTED] erhoben, da meine Mandantin [REDACTED] mittlerweile Eigentümerin dieses Grundstücks ist und die Einwendung auch auf dieses Grundstück zutrifft.

Im Übrigen wird auf die Begründung der Einwendungen vom 26.11.2020 verwiesen.

Es wird gebeten, die Einwendungen zu prüfen und im Sinne der Eigentümer zu entscheiden.



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

Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283

Darmstadt

Schreiben vom 25.07.2022

Eingang am 25. Juli 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass sich das Gelände zwar am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, es jedoch keinen begründeten Verdacht gibt, das mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1772-2022
Ihr Zeichen:	Frau Melanie Wentzell
Ihre Nachricht vom:	28.06.2022
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	25.07.2022

Königstein im Taunus, "Reichenbachweg / Am Ellerhang" Bauleitplanung; Bebauungsplan F 16 A Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.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

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283

Darmstadt

Schreiben vom 10.08.2022

Eingang am 10. August 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die erhebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte als kritisch betrachtet wird. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist nicht gegeben. Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden weist nochmal auf das Wasserschutzgebiet hin. Die Abteilung Bodenschutz auf die vorhandenen Altlasten aus der Altlastenkartei. Der vorsorgende Bodenschutz gibt Hinweise auf den Umgang mit Erdaushub. Oberflächengewässer und der anlagenbezogene Gewässerschutz sind nicht betroffen. Die Abteilung Abfallwirtschaft weist auf die Regelungen eines Merkblattes hin. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die Abteilung für Bergrecht teilt mit, dass ein Erdwärmegewinnungsbetrieb im Gebiet vorhanden ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass wohl eine fehlerhafte Angabe in der Begründung vorliegt, da bei einem Versiegelungspotenzial von 18,7 ha ein anderes Verfahren zu wählen wäre.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zur Raumordnung und Landesplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurden in diesem Zuge auch Baufenster, die Geschossigkeit, die Trauf- und Firsthöhen und die Verhältniszahl von Wohneinheiten zu Grundstücksgrößen angepasst. Die Dichtewerte wurden entsprechend angepasst.

Die Begründung zur Unterschreitung der Dichtevorgaben wurde unter 2.2.1 ergänzt.

Zur Naturschutz und Landschaftspflege

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Grundwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D5 entsprechend angepasst.

Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D4 entsprechend angepasst.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D4 entsprechend angepasst.

Zu Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D14 entsprechend angepasst.

Zu Bergaufsicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D4 entsprechend angepasst.

Hinweis zum Verfahren

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Versiegelungspotenzial liegt bei einer Größe von ca. 1,9 ha. Die Angaben wurden in der Begründung entsprechend angepasst.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

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

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/1086485
Ihr Ansprechpartner: Sebastian Martin
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 5038/ 06151 12 8949
E-Mail: sebastian.martin@rpda.hessen.de
Datum: 10. August 2022

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang", Gemarkung Fal-
kenstein
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 28. Juni 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das bisherige Bebauungsplanverfahren F 16 „Reichenbachweg“ wurde in zwei selbst-
ständige Planaufstellungsverfahren aufgeteilt. Gegenstand dieser Stellungnahme ist nun
der aus dem Ursprungsentwurf entwickelte Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichen-
bachweg/ Am Ellerhang“.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 10 ha. liegt innerhalb einer im Regionalplan
Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Wohn-
baufläche, Bestand“, was zugleich dem regionalplanerischen „Vorranggebiet Siedlung,
Bestand“ entspricht. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und einer „pri-
vaten Grünfläche“ kann daher grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele
der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst gelten.

Es wird begrüßt, dass die Planbegründung nun durch eine Auseinandersetzung mit den
regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 ergänzt
wurde. Auch wenn es sich bei den Untergrenzen des "Ziels" Z3.4.1-9 Regionalplan Süd-
hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nach der Rechtsprechung des Hessi-
schen Verwaltungsgerichtshofs nur um einen Grundsatz handelt, in diesem Verfahren
kein neues Baugebiet ausgewiesen wird und die Ausnahme begründet wird, wird die er-
hebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte im Hinblick auf den Flächenspar-
grundsatz und dem in der Begründung benannten hohen Siedlungsdruck äußerst kritisch

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



gesehen.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

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 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I - V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I + II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Königstein.

Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StaAnz: 18/80, S. 0811 ff) ist zu beachten.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Thorsten Sperzel Kran- und Baggervermietungen, Abfallentsorgung

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 aufgrund des Altstandortes zu beteiligen. Einzelheiten werden ggf. im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens geregelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Humoser Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche, ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kapitel 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und spä-

ter wieder aufzubringen. Der Boden darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose differenziert zu beschreiben. Eine Beurteilung hinsichtlich Auswirkungen der Überplanung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung wurde nicht durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen nicht aufgezeigt. Diese sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten.

Oberflächengewässer

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus abwasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

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) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaß-

nahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

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

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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: Das Plangebiet überlagert einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9. Aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen unterliegt dieser jedoch nicht mehr dem Bergrecht.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist, von Aufsuchungs- und Gewinnungstätigkeiten im o.g. Flurstück abgesehen, meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpda.hessen.de .

Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass bei der Verfahrensbegründung eine fehlerhafte Angabe über das Versiegelungspotenzial angegeben ist (18,7 ha). Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind zu beachten.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

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>