

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus,
Kernstadt**

Bebauungsplan K 69.1 „Am Hardtberg“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Königstein/Taunus und Wettenberg, den 03.09.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

BUND Landesverband Hessen e.V. (16.11.2020; Datum offensichtlich falsch)
Deutsche Telekom Technik GmbH, Frankfurt (28.06.2023)
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (25.07.2023)
Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz, Bauleitplanung (19.07.2023)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden (30.06.2023)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (11.07.2023)
Polizeipräsidium Westhessen (27.01.2023) (Anm.: Datum offensichtlich falsch)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (06.07.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (26.07.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (26.07.2023)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim/Taunus (30.06.2023)
Stadtverwaltung Königstein, FD Grünplanung Umwelt (13.07.2023)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Main-Taunus KdöR (24.07.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.06.2023)
Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (18.07.2023)
Deutscher Wetterdienst, Hamburg (28.07.2023)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt (24.07.2023)
HLB Basis AG, Frankfurt (26.06.2023)
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen + Umwelt, Hofheim (25.07.2023)
Naturpark Taunus, Oberursel (28.06.2023)
Staatl. Hochschulamt für den Hochtaunuskreis, Bad Vilbel (24.07.2023)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Marion & Jürgen Immhoff (06.08.2023)

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (3) Der Bebauungsplan mit integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per Fax an die 06174 – 202-278

Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit zu Begründungen und Erklärungen etc. **eingerückt** formatiert.

WICHTIGE VORBEMERKUNGEN ZUM KLIMAWANDEL

Am 29.4.2021 erfolgte ein wegweisendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Auf der Seite des Bundesverfassungsgerichts heißt es dazu:

Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27,
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Andreas Gräfe
(stvl. Vorsitzender), Thomas Gerber (Kassierer),
Gabriela Terhorst und Susanne Plate
(Vorstandsmitglieder)

Der BUND Ortsverband Königstein
– Glashütten ist als nicht
rechtsfähiger Verein Teil des
BUND-Landesverbandes Hessen
e.V. Im Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland (BUND),

Spendenkonto: Taunussparkasse, BIC:
HELADEF1TSK, IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36
Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband nach
§ 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind
steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse
an den BUND sind von der Erbschaftsteuer befreit.
Wir informieren Sie.

BUND Landesverband Hessen (16.11.2020; Datum offensichtlich falsch)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die allgemeinen Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich nicht konkret den vorliegenden Bebauungsplan. Da es sich um die Überplanung bereits bestehenden Planungsrechts handelt, hält die Stadt Königstein weiterhin an der Planung fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung



Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.¹

Daraus folgt für **jeden** Bebauungsplan schlicht und ergreifend, dass wir nicht darauf warten können, bis der Gesetzgeber irgendwann eine bessere Regelung vorlegt. Wir müssen, können und sollen alles tun, was einigermaßen begründet mit Sicherheit kommende Regelungen vorwegnimmt.

Und vor allem: Wir müssen alle bestehende Regelungen im Sinne des Bundesverfassungsgerichtsurteils auslegen.

Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil dieser Bebauungsplan für sehr lange Zeit nicht mehr geändert werden wird und daher auf einige zehner Jahre hinaus die Emissionen im Plangebiet mit bestimmen wird.

Aus diesem Grund muss im Sinne des Klimaschutzes vorsorgend gehandelt werden. Außerdem ist es praktisch unmöglich, im Sinne des Umweltschutzes „zuviel“ zu tun.

Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist v.a. ein Grund zur Besorgnis, obwohl zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegt. Genau das ist beim Klimaschutz der Fall. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.

Deutschland und die EU werden die Klimaziele krachend verfehlen, wenn wir nicht alles tun, was in unserer Macht steht. Königstein als Klimakommune muss hier handeln und vorsorgend alles tun, was vernünftig möglich ist. So wäre eine Erlaubnis von Gasheizungen unvernünftig und ein Verbot derselben nicht unvernünftig.

Unabhängig davon ist laut IPCC die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit: geschätzt werden z.B. 8-9 Jahre, um das 1,5°-Ziel zu erreichen. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist nur für dieses Plangebiet das Ziel nicht mehr erreichbar! Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpellettheizungen im Bestand, die weiterhin CO₂ produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört auf der anderen Seite auch, andere CO₂-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO₂ bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsinken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

¹ <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html>

Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung



VORBEMERKUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Insgesamt ist der BUND mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus mehreren Gründen unzufrieden und lehnt ihn daher komplett ab.

- 2 - Es hätte gar kein Bebauungsplan aufgestellt werden dürfen, da er den Klimaschutzzielen und den Bemühungen für mehr Klimaschutz entgegensteht.
- 3 - Die gesamte Fläche des B-Plans wird zersiedelt. Statt die Gebäude dicht an die bestehende Bebauung heranzurücken, und damit die zu bebauenden Grundstücksfläche zu minimieren, wurden die Flächen groß ausgelegt und zusätzlich einzelne Baufenster mittendrin in den Grünflächen zugelassen. Dies mindert erheblich den ökologischen Wert, da die Grünflächen zerstückelt werden.
- 4 - Mit dieser Zersiedelung werden Baulücken geschaffen, die es wahrscheinlich machen, dass irgendwann nachverdichtet wird – nach Baugesetzbuch sogar nachverdichtet werden **muss** – und diese Baulücken geschlossen werden. Prinzipiell ist nichts gegen Nachverdichtung einzuwenden, aber nicht, wenn damit absehbar weitere wertvolle Grünflächen verloren gehen wie im vorliegenden Fall. Eine von vorneherein verdichtete Aufstellung wäre wesentlich sinnvoller gewesen, hätte keine Baulücken geschaffen und würde auch das Gebiet vor weiterer Bebauung schützen. Dies ist mit diesem Bebauungsplan so kaum möglich.

Die ersten Nachteile haben sich bereits gezeigt:

- 5 - Der Autohändler hat die für ihn bestimmte Erweiterungsfläche bereits abgeholzt – guten Wald vernichtet – ohne mit einem Bau zu beginnen. Der BUND lehnt eine Rodung oder Fällung von Bäumen grundsätzlich ab, erst Recht, da noch keine Baugenehmigung vorlag. Der BUND erwartet, dass die Rodung unabhängig von einer Baugenehmigung bereits jetzt ortsnahe ausgeglichen wird.
- 6 - Das vorgesehene Blockheizkraftwerk stellt sich durch den Ukrainekrieg nachträglich als schwierig heraus. Vorher war es das auch schon, denn ein Blockheizkraftwerk produziert zwar wegen besserem Wirkungswert verhältnismäßig weniger CO₂, aber immer noch zuviel, wenn man auf dem Weg zur Klimaneutralität ist. Ein Blockheizkraftwerk zementiert die Unfähigkeit des Gebiets tatsächlich echt klimaneutral zu werden auf mindestens 50 Jahre – es ist nicht davon auszugehen, dass das Blockheizkraftwerk vor dem Ende seiner Lebensdauer zugunsten einer besseren Klimabilanz ausgetauscht wird. Vor allem ist nicht davon auszugehen, dass es überhaupt gebraucht wird.

Insofern begrüßt der BUND die erneute Offenlage, um einige Kritikpunkte wenigstens ändern zu können.

ANMERKUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG

7 Im Plan befinden sich Zeichen, die in der Legende nicht erklärt sind: Es sind auf der Ecke stehende Quadrate mit den Ziffern 1-3. Sie werden in den Textfestsetzungen erklärt unter „1.11.1 Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes“. Ein Verweis in der Legende wäre schön.

8 Ist es möglich, dass die Verkehrsfläche, die die einzelnen Villen erschließt, falsch gekennzeichnet ist? Sie ist als Mischverkehrsfläche gekennzeichnet: Breite gelbe Streifen statt schmale. Ebenso ist auch der Stich von der Straße am Hardtberg zur Straße Am Roth mit breiten Streifen versehen. Generell

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist nicht näher definiert. Es ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen der Bebauungsplan den Klimaschutzzielen grundsätzlich widerspricht. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes wurde durch die vorliegende Planänderung nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet nach diesseitiger Einschätzung keine weitergehende Zersiedlung oder Inanspruchnahmen von Grünflächen vor. Im Zuge der Überarbeitung wurden lediglich Festsetzungen zur Sicherung von Bestandsgebäuden, zur Anpassung von zulässigen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken und den Flächen für den Gemeinbedarf vorgenommen. Die Anpassungen werden in Kapitel 3 der Begründung im Detail erläutert. Die Stadt Königstein hält dementsprechend an der Planung fest.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Nachverdichtung und Inanspruchnahmen von Grünflächen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Vielmehr schafft der Bebauungsplan eindeutige Vorgaben für die künftige Bebauung. Für künftige Planänderungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches maßgeblich. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fällung der Bäume an der Straße wurde durch die Stadt Königstein veranlasst. Die gefälltten Ahornbäume waren von der Ruß-Rindenkrankheit befallen. Die Maßnahme erfolgte in Abstimmung mit der Forst-Verwaltung.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug und die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung. Für den Bebauungsplan selbst und dessen Festsetzungen ergeben sich daraus keine Planänderungen oder Notwendigkeiten zur Anpassung Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Legende aufgenommen.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung wird überprüft und bei Bedarf redaktionell angepasst.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung



Bund für
Umwelt und
Näturen
Deutschland

sind die Flächen „private Straßen und Wege“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsflächen“ optisch nicht eindeutig zu unterscheiden. Könnte z.B. eine von beiden mit Schrägstreifen um 90° gedreht gekennzeichnet werden? Oder in einer anderen Farbe, z.B. Schrägstreifen in orange?

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

A 1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Schade, dass hier wieder die absolut überholte Bauweise von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung festgesetzt wird. Es wäre sinnvoll gewesen und auch städtebaulich erforderlich, dass wenigstens in einem Teilbereich Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohnungen zugelassen würden.

Tatsächlich ist es so, dass Einfamilienhäuser von Familien bezogen werden. Sind die Kinder aus dem Haus, lebt das Ehepaar weiter in dem viel zu großen Haus. Ein Umzug in die Einliegerwohnung erfolgt nicht, da diese in aller Regel zu klein ist (da meist Ein-, selten Zweizimmerwohnung). Ein Umzug in der Umgebung in eine kleinere Dreizimmerwohnung erfolgt meist nicht, da solche Wohnungen fehlen. Für die Kinder steht ebenfalls keine kleine Wohnung zum Auszug zur Verfügung.

So wird dem Flächenverbrauch Vorschub geleistet, denn die Familien der Kinder werden wieder ein eigenes Haus haben wollen. Ein Tausch mit der Elterngeneration kann nicht erfolgen, da die kleinen Wohnungen fehlen.

Eine an den Hang angepasste Bebauung mit Mehrfamilienhäusern hätte sich hier besonders gut angeboten.

Als Quintessenz muss daraus die Schlussfolgerung stehen, dass man – wenn man Einfamilienhäuser haben will – auch entsprechend viele kleine und mittlere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen. Im vorliegenden Plan ist von etwa 32 Wohnhäusern auszugehen, mit ca. 20-30 Einliegerwohnungen. Das würde etwa 25 mittelgroße Wohnungen (3-Zimmerwohnungen, je ca. 60 qm) erfordern.

Diese könnten entsprechend in fünf Mehrfamilienhäusern, die jeweils in der Grundfläche genauso groß wie ein Einfamilienhaus wären, erfolgen. Diese Häuser hätten dann – begünstigt durch die Hanglage – ein Wohngeschoss im Untergeschoss (zwei kleinere Wohnungen), eines im Erdgeschoss (zwei Wohnungen) und eine größere Wohnung im Staffelgeschoss.

Dazu müsste in einem Teilgebiet nur die Anzahl der Wohneinheiten und ggf. auch die GRZ heraufgesetzt werden. So z.B. im Teilgebiet 1.4 auf mindestens drei Wohneinheiten je Haus, oder im Teilgebiet 1.5 auf mind. fünf Wohneinheiten je Haus (wie im obigen Beispiel gerechnet). Die GRZ wäre entsprechend anzupassen. Einen Vorschlag kann der BUND dazu nicht unterbreiten, da der Plan leider keine Auskunft über die Grundstücksgrößen gibt, Ansatzpunkt wäre eine Brutto-Hausgrundfläche von 130-140 qm.

Insofern kann auch die Versiegelungsrate (GRZ) von nur 0,25 nur pauschal als viel zu niedrig eingestuft werden. Damit sind im Verhältnis zum Haus riesige Grundstücke vorgesehen, die zum einen heutzutage nur mehr selten gewünscht werden, da sie aufwändig zu pflegen sind, und zum anderen – bezogen auf die Fläche des Bebauungsplans – eine riesige Fläche zersiedeln mit einem Minimum an möglichem Wohnraum.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorab sei vermerkt, dass die Anpassung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung war. Der Hinweis bezieht sich dementsprechend auf den zugrundeliegenden Ursprungsbebauungsplan. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurden seinerzeit die zulässige Zahl von Wohnungen, die Hausformen und -typologien, das Maß der möglichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden und bereits bestehenden Bebauung berücksichtigt. Aus Sicht der Stadt Königstein beinhaltet die Konzeption des Bebauungsplanes nach wie vor eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Lösung, welche eine Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglichen kann. Insgesamt wird die Planung als ausgewogen, der Lage und Örtlichkeit entsprechend und mit den Planzielen und Entwicklungsvorstellungen der Stadt als vereinbar angesehen. Die Stadt hält die bisherigen Festsetzungen daher unter Abwägung der genannten Aspekte für ausgewogen und an den bestehenden Festsetzungen fest.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



Das ist kein sinnvoller Umgang mit wertvollen/m Grünflächen/Grünland/Ackerboden!

Begleitend dazu sollte festgelegt werden, wie es in den Landesbauordnungen anderer Länder längst schon Vorschrift ist, dass bei Häusern mit mehreren Wohnungen, eine Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei errichtet werden muss. Im vorliegenden Falle macht das bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung keinen Sinn, aber bei den gewünschten Mehrfamilienhäusern wäre das ein echter Mehrwert für Königstein!

Zieht man den Orientierungswert von 1,2 für die GFZ von reinen oder allgemeinen Wohngebieten heran, so würde 30% der Grundstücksfläche als Brutto-Hausgrundfläche dabei herauskommen. Bei Wohnflächen im Untergeschoss und im Staffelgeschoss von jeweils 75% kommt man dann rechnerisch auf etwa 60% bewohnbarer Fläche je Grundstück – und das ist immer noch viel zu wenig.

A 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußwege“ sind mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller, Schranken) für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zu sperren.“ Das bedeutet, dass Felsen, die als Durchfahrtschindeln aufgestellt sind, den Radverkehr nicht behindern dürfen, wie es am Stich zum Hardtbergweg (im Osten der Plankarte) leider der Fall ist. Besser:

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußwege“ sind mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller, Schranken) für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zu sperren. Die Durchfahrt für Radfahrer im Begegnungsverkehr muss jedoch gewährleistet sein.

A 1.10 Parkanlagen (privat)/Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Satz „Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen, über den Bestand hinausgehenden Maßnahmen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)“ reicht nicht weit genug, denn damit wäre z.B. auch ein privater Tennisplatz oder ein Beach-Volleyballfeld zulässig. Beide versiegeln den Boden nicht, zerstören aber die Grünfläche bzw. den Park.

„Die im Norden und Osten des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Nr. 15 BauGB sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen.“: Aus diesem Satz ist nicht klar zu erkennen, welche Flächen genau gemeint sind, denn im Osten befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Laut Zeichenerklärung der Plankarte handelt es sich um:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Private Flächen)
- Flächen für Anpflanzung (Private Flächen)
- Erhaltung von Bepflanzungen (privat)

Bzw. um: **Grünflächen**, private Grünflächen (p im Quadrat)

Ist die Grünfläche im Westen, unterhalb des Kindergartens, gemeint?

Zu 10.: Die klarstellenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zu den Parkanlagen (privat) oder Grünflächen (öffentlich / privat) sind ausreichend konkret und umfassend in den Punkten 1.10 und 1.14 der Textlichen Festsetzungen definiert. Sie lassen nach diesseitiger Einschätzung die Anlage von Tennisplätzen oder Beach-Volleyballfeldern nicht zu. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Es handelt sich um die in der Plankarte eindeutig mit einem „ö“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen. Die textliche Festsetzung wird zur Vermeidung von Mißverständnissen redaktionell angepasst. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



Weiter heißt es: „Die restlichen Flächen sind mit Rasen einzusäen.“ Da sich Königstein in der letzten Zeit als Kommune für die Artenvielfalt bemüht, mehr für Insekten zu tun, indem sie Blühwiesen ausweist, sollte dieser Passus unbedingt geändert werden:

„Die restlichen Flächen sind mit Regiosaatgut einzusäen oder entsprechend mit Mahd-
gutübertragung von geeigneten Flächen zu behandeln.“

„Rasen“ ist generell kein sinnvolles Saatgut, da es sich meist um überzüchtete Gräser handelt, die zum Teil sogar giftig sein können (Pferde, Insekten...). Insbesondere bei Rollrasen ist das oft der Fall.

**A 1.11.1 Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes bzw.
A 1.11.2 Arten-/ Biotopschutz**

Wer kümmert sich um die Einhaltung dieser Maßnahmen? Wer kontrolliert sie? Dies sollte ebenfalls festgesetzt werden, damit die Pflege kontrolliert und eingefordert werden kann. Sonst sind solche Festsetzungen witzlos, weil wirkungslos.

A 1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat)

Die restlichen Flächen sind ~~mit Rasen oder mit Stauden~~ bodendeckend einzusäen oder zu bepflanzen. Blühwiesen und Stauden sind gewünscht.

Rasen ist kein ökologisch sinnvoller Bewuchs, siehe vorhergehende Seite. (Seite 18, zweiter Absatz, zweiter Satz.)

**A 1.15 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (privat) (§ 9
Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und während Bautätigkeiten gegebenenfalls sachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist der Bewuchs innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Vermutlich ist statt „Bewuchs“ hier „Gehölz“ gemeint? Bewuchs umfasst auch Stauden, Gräser etc.

Die Stadt München hat am Geschwister-Scholl-Platz zwei große Linden versetzen lassen, zu je 300.000 €. Da Bäume nachweislich den Wert eines Grundstücks erhöhen und deren Wert daher auch über den Grundstückswert berechnet werden kann, ist diese Festsetzung nur dem Wert des Baumes angemessen. Diese Art der Wertermittlung ist als Koch-Methode bekannt:

Diese Methode erlangte als „Methode Koch“ im Kastanienbaumurteil des Bundesgerichtshofes vom 13. Mai 1975 höchstrichterliche Anerkennung (Az. VI ZR 85/74). Dabei wird von der Tatsache ausgegangen, dass Bäume und Sträucher wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind und somit auch zu dessen Wert beitragen. Bei der Wertermittlung muss stets die Funktion des Gehölzes zugrunde gelegt werden. In die Wertermittlung gehen ein: Gehölzkosten, Pflanzkosten, Anwachspflegekosten, das Anwachsisiko sowie die Zinsen auf diese Kosten während der weiteren Herstellungszeit des Gehölzes bis zum Erreichen seiner Funktion. Daneben sind Alterswertminderungen und Wertminderungen durch Schäden zu berücksichtigen. (<https://de.wikipedia.org/wiki/Baumwertermittlung>)

Zum Schutz der bereits bestehenden Bäume – siehe Theater um den Mammutbaum im Ölmühlweg – wird abweichend von der Baumschutzsatzung festgelegt:

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein wird die Umsetzung der Maßnahmen begleiten und sicherstellen. Zudem wurden die Maßnahmen grundbuchlich gesichert. Da der Hinweis sich auf den Vollzug der Bauleitplanung bezieht, besteht im Rahmen des vorliegenden Überbauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 13.: Die Hinweise und alternativen Festsetzungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein hält jedoch an den bestehenden Festsetzungen fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



Abweichend von der Baumschutzsatzung wird festgelegt, dass zum Erhalt festgesetzte Bäume bei Beschädigung durch das Bauvorhaben durch eine oder mehrere gleichwertige Ersatzpflanzung/en ersetzt werden müssen, zur Wertermittlung des Baumes ist die Koch-Methode heranzuziehen.

Da das Teilgebiet 3 bereits teilweise – absolut unnötig! – gerodet wurde, sollte noch festgesetzt werden:

Abweichend von der Baumschutzsatzung wird festgelegt, dass das Roden vorhandener Bäume oder Büsche (z.B. als Bauvorbereitung) nur gestattet ist, wenn direkt im Anschluss an die Rodung auch mit dem Bau begonnen wird. Wird nicht innerhalb von zwei Jahren mit dem Bau begonnen, muss das Gelände wieder mit der gleichen Anzahl und Art der gerodeten Gehölze bepflanzt werden. Dies gilt nicht, wenn die Verzögerung nicht vom Bauherrn zu verantworten ist.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 2.2.1 Gauben, Zwerchhäuser

Gauben sind schädlich für Photovoltaikanlagen, da sie sie stark verschatten und damit die verfügbare Fläche verkleinern. Im Übrigen bringen Gauben zwar mehr Standhöhe – ergo rechnerischen Wohnraum – aber nicht mehr Licht als ein normales Dachfenster. Aus diesem Grund sollten Gauben auf südlichen, östlichen und westlichen Dachflächen nicht zugelassen werden. Auf nördlichen Dachflächen sind dagegen Gauben, oder auch Schleppegauben sinnvoll, da sie eine Photovoltaiknutzung ermöglichen können, die meist auf Norddächern unterbleibt.

Gleiches gilt auch für Zwerchhäuser, da sie aber sowieso schon eingeschränkt sind und auch in der Dachfläche größer sind, mithin PV wieder möglich wird, kann hier davon abgesehen werden.

Bei Schleppegauben wäre es sinnvoll, die maximale Breite deutlich hochzusetzen, sodass eine durchgehende Schleppegaupe auf der Nordseite – maximaler PV-Einsatz – möglich wird.

Gauben sind nur auf nördlichen Dachflächen zulässig, da sie die Photovoltaiknutzung der Dachflächen einschränken.

Schleppegauben sind auf nördlichen Dachflächen mit einer maximalen Breite von 80% der Traufhöhe zulässig, da sie die Nutzung von Photovoltaik auf der nördlichen Dachseite ermöglichen bzw. verbessern.

Zu 14.: Die Festsetzungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein hält jedoch an den bestehenden Festsetzungen fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

14

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



15 B 2.2.2 Dacheindeckung

Um die Aufheizung des Gebiets zu vermindern, ist es sinnvoll, alle Bodenbeläge, Dächer und die Fassaden hell zu gestalten. Schwarze oder dunkle Dachfarben verstärken im Sommer die Hitze und verstärken im Winter das Abtauen von Schnee – sie verstärken den Klimawandel. Aus diesem Grund sollte Schwarz als Dachfarbe grundsätzlich nicht zugelassen werden. Genauso verkehrt ist auch das Eindecken von Dachgauben mit dunklen Blechen.

Auch der Hinweis, dass helle Dachfarben verwendet werden sollen, hilft hier nicht, wenn diese hellen Dachfarben nicht zugelassen werden. Z.B. ist Ziegelrot keine helle Dachfarbe, es ist eher in der Mitte zwischen hell und dunkel anzusiedeln. Helle Varianten der zugelassenen Farben wären Orange (zu Rot), Beige (zu Braun), Hellgrau (zu Grau, Anthrazit, Schwarz) und zu allen Farben Weiß. Diese sind aber nicht zugelassen – mithin ist der Satz, dass möglichst helle Dachfarben verwendet werden sollen, sinnlos, weil nicht umsetzbar.



Da der Bebauungsplan festlegt, wie die Dächer am besten aussehen sollen, was in einem bebauten Gebiet ein Entwicklungsprozess ist, wäre es weit sinnvoller, die Farbgruppe herauszugreifen, die am häufigsten verwendet wird, also entweder schwarz/anthrazit/hellgrau/weiß oder braun/rot/orange/beige/weiß und diese dann festzulegen, mit dem Hinweis, dass die helleren Farben wünschenswert sind. Damit entwickelt sich das Gebiet langfristig über die nächsten 30-40 Jahre (Lebensdauer eines Dachs) hin zu einer etwas homogenen, helleren Farbgebung. Dabei wird jetzt angenommen, dass eine homogenere Farbgebung (schwarz – hellgrau oder braun – hellrot, plus weiß) einer sehr bunten Farbgebung (schwarz, braun, hellgrau, hellrot, weiß) vorzuziehen wäre – das liegt aber im Ermessen der Stadtplanung.

Nach der Grafik wären z.B. erwünschte Farben weiß, lichtgrau, platingrau, betongrau bzw. weiß, beige, terracotta (hellrot). (Anthrazit fehlt, ist aber zwischen eisengrau und tiefschwarz anzusiedeln.) Anthrazit, tiefschwarz, rabenschwarz und rustikalrot wären zu dunkel, laubgrün und tomatenrot wären zu „bunt“.

16 Neigungswinkel von PV-Anlagen

Der optimale Neigungswinkel für Photovoltaikanlagen hängt von der Ausrichtung des Dachs ab. In Deutschland liegt der optimale Photovoltaik-Neigungswinkel bei 30 bis 40 Grad. Ab einer Abweichung zu Süden von 45 Grad sinkt die optimale Neigung langsam ab. Bei 90 Grad Abweichung liegt der optimale Neigungswinkel rechnerisch bei 0 Grad.

Bitte streichen Sie daher den folgenden Absatz:

~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern in den Gemeinbedarfsflächen, den Gewerbe- und Sondergebieten dürfen einen Neigungswinkel von maximal 15 % aufweisen.~~

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein hat sich mit den Festsetzungen zur Dacheindeckungen intensiv beschäftigt. In den Bebauungsplan wurden die in Königstein bewährten Festsetzungen integriert und dem Plangebiet entsprechend angepasst. Nach diesseitiger Einschätzung besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Festsetzungen der Stadt Königstein sind neben technischen Parametern auch städtebaulich-ästhetische Aspekte eingeflossen. Dies betrifft insbesondere Photovoltaikanlagen auf Flachdächern, für die aus gestalterischen Erwägungen heraus maximal zulässige Neigungswinkel festgesetzt wurden. Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern bleiben davon unberührt. Die Stadt Königstein hält daher an den bestehenden Festsetzungen fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



~~Die maximale Höhe von Photovoltaikmodulen in diesen Gebieten beträgt max. 1,10 m über der Rohdecke des Daches.~~

Bitte überarbeiten Sie die angegebenen Neigungswinkel daher noch einmal. Alternativ geben Sie die sinnvollste Dachneigung und Dachausrichtung vor:

Empfehlung: Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen. Am sinnvollsten sind nach aktuellem Kenntnisstand über erhältliche Photovoltaikmodule Zeltdächer mit einer Nord-Süd-Firstrichtung und einem Neigungswinkel von 30-40 Grad.

Begründung: Je flacher ein Dach und je mehr es nach Süden ausgerichtet ist, umso höher ist die Stromproduktion in den Mittagsstunden. Ein Dach, das nach Osten und Westen ausgerichtet ist, hat jedoch besonders morgens und abends einen höheren Ertrag als ein Süddach. Damit ist die Nutzung des Sonnenstroms über einen wesentlich längeren Zeitraum möglich. Dabei ist es völlig unerheblich, ob es sich um ein privates oder Gewerbedach handelt – beide haben am Morgen und am Abend einen höheren Strombedarf als in der Mittagszeit (Beleuchtung, aber auch Frühstück und Abendessen brauchen mehr Strom als ein Mittagessen). Die Wenigerproduktion in der Mittagszeit wird durch die angepasste Mehrproduktion morgens und abends mehr als ausgeglichen.

B Neu. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

Um die Aufheizung des Gebiets zu vermindern, ist es sinnvoll, alle Bodenbeläge, Dächer und auch die Fassaden hell zu gestalten:

Festsetzung mit Nennung der Albedo:

Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,8 erreicht werden. (aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Kreppendorf“ der Gemeinde Veitsbronn bzw. dem Bebauungsplan „Neuhauser Hauptstraße 16“ der Gemeinde Adelsdorf))

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)

Alternativ Festsetzung ohne Nennung der Albedo:

Die Gebäudefassaden und Nebenanlagen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen oder weiß hergestellt werden. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz, bis der Eigentümer einen Neuanstrich bemalter Flächen vornimmt. Belange des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Anmerkung: Falls es Gebäude mit Denkmalschutz gibt oder welche noch unter Schutz gestellt werden sollten.

B 2.3 Werbeanlagen

Es ist nicht sinnvoll, für das Teilgebiet 3 Vorgaben zu machen, aber das Teilgebiet 2 auszulassen. Würde nun im Teilgebiet 2 alles abgerissen, gäbe es keine passende Festsetzung. Durch eine

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Änderungsbedarf.

Der Bebauungsplan schließt Werbeanlagen in allen Teilgebieten aus und trifft lediglich für das Teilgebiet 3 aufgrund der repräsentativen Lage an der Sodener Straße Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Werbeanlagen. Leuchtreklame mit wechselnden/ blinkenden Lichtern ist hier unzulässig. Bei allen zulässigen beleuchteten Werbeanlagen sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung



Bund für
Umwelt und
Naherholung
Deutschland

Festlegung, dass sich die Werbeanlagen maximal x m von der B8 entfernt befinden dürfen, wäre auch eine Werbung in den dahinterliegenden Gebäuden des Teilgebiets 2 ausgeschlossen.

Bitte legen Sie auch fest, dass die Beleuchtung der Reklameflächen bzw. Immobilien in der Kernnacht (23-5 Uhr) bzw. besser noch in der gesamten Nacht (22-6 Uhr) auszuschalten ist: Insektenschutz.

Die Leuchtreklame bzw. Objektbeleuchtung ist in der Nacht von 22-6 Uhr auszuschalten.

B 2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Bitte ändern Sie die Gestaltung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen ab:

In allen Teilgebieten sind 100 % der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit heimischen und standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern nach den Vorgaben unter 1.14 zu bepflanzen.

Die aktuelle Festsetzung würde eine dauerhafte Gestaltung von 50% der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksfläche mit Kies, Teppich, Steinen, Ziegelstapeln etc. pp. ermöglichen.

B 2.6 Grundstückseinfriedungen

Was ist mit Sichtdreiecken gemeint? Wie groß sollen die sein? Ist da dann keine Hecke erlaubt?

Prinzipiell sind Sichtdreiecke unnötig, da sie einen frühzeitigen Einblick in die Seitenstraße und damit eine höhere Geschwindigkeit ermöglichen. Besser wäre es, im öffentlichen Straßenraum entsprechende Markierungen oder auch Verbauungen, Poller, Pflanzinseln etc. anzubringen, die auch die Geschwindigkeit senken. Die Haupteinfriedungsstraße lädt durch ihre aktuelle Gestaltung und die Abschlüssigkeit zu schnellerem Fahren geradezu ein! Das ist im Hinblick auf die Fußgänger und Radfahrer zum Kindergarten unbedingt von vorneherein zu berücksichtigen.

Das Ziel der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen muss sein, den Verkehr nicht für die Autofahrer zu erleichtern, sondern für die Fußgänger und die Radfahrer. Nur so kann eine Verkehrswende gelingen.

Von daher ist auch darauf zu achten, wer die Parkplätze an der Haupteinfriedungsstraße nutzen soll: Die Eltern, die ihre Kinder in den Kindergarten bringen? Oder die Mitarbeiter/Kunden der Gewerbeflächen? Sind die Stellplätze dann auch ausreichend? Da es sich um einen Autohandel bzw. Autoreparatur handelt, ist unbedingt sicherzustellen, dass PKW, die sich gerade zur Reparatur oder zum Weiterverkauf beim Autohändler befinden, nicht auf diesen Stellplätzen abgestellt werden dürfen. Ansonsten wäre es sinnvoll, diese Stellplätze von vorneherein entweder abzuschaffen oder dem Autohändler als zu unterhaltende Verkehrsfläche zuzuschlagen. Stellplätze für die Eltern müssten dann entweder auf dem Grundstück des Kindergartens oder separat ausgezeichnet mit max. 30 Min. Parkzeit im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden.

B 2.8 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen

Um die Aufheizung des Gebiets zu vermindern, ist es sinnvoll, alle Bodenbeläge, Dächer und die Fassaden hell zu gestalten:

BUND Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27, 61462 Königstein
Telefon 06174 – 249 18 12, E-Mail bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

10/12

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 8 der HBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Dies gilt unvermindert fort und wird dahingehend ergänzt, dass in allen Teilgebieten mind. 50 % der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen (...) mit heimischen und standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Festsetzung wird klarstellend angepasst. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein hält jedoch an der bestehenden Festsetzung fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



Alle Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind in hellen Farben oder begrünt zu befestigen.

22 B 2.9 Garagenaußenwände

Dass das Garagentor nun direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen darf, ist neu im Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen. Da darf teilweise noch nicht einmal ein Carport direkt angrenzen. Bezüglich des Carports ist dies deshalb ausdrücklich begrüßenswert. Bezüglich der Garage ist dies in einem reinen Wohngebiet möglich.

Die komplette Begrünung der Garagen und Carports ist absolut begrüßenswert.

23 B 2.10 Abgrabungen, Terrassierungen, Stützmauern

Terrassierungen sollten grundsätzlich nicht zulässig sein, mit Ausnahme von befestigten Flächen. Jede Terrassierung ist ein Wanderhindernis für Kleinsäuger. Es macht keinen Sinn, einen Mauersockel für Zäune wegen z.B. der Igel zu verbieten, wenn gleich daran anschließend das Gelände um 1 m abfällt oder ansteigt. Was bringt dann der Verzicht auf den Mauersockel? Nichts.

Jedes Gebäude, jede Bebauung soll sich dem natürlichen Gelände anpassen (wie es früher aus Kostengründen auch absolut üblich war, siehe z.B. Split-Level-Häuser, aber auch die Häuser am Rabenstein auf der hangabgewandten Seite, wo sich der Eingang in einem der oberen Geschosse befindet), und nicht das Gelände der gewünschten Nutzung, wie es z.B. am Reichenbachweg als absolutem Negativbeispiel, aber auch im neuen Wohngebiet am Erdbeerstein (Am Steinkopf) zu besichtigen ist.

Wenn dies Probleme mit den Höhenangaben verursacht, so wäre entsprechend diese Regelung an den „natürlich gewachsenen Boden“, der ggf. vorher alle 50 cm, oder 1 m einzumessen wäre, anzupassen. Finanzielle Erwägungen spielen hier keine Rolle, denn Erdarbeiten sind grundsätzlich teuer, ein Einmessen ist unerheblich. Alternativ kann das Gelände auch im Verlauf von der einen zur anderen Grundstücksgrenze mit gleichbleibender Steigung zu modellieren sein – mit Ausnahme von befestigten Flächen selbstverständlich.

Bezüglich des Wasserabflusses sind natürlich Terrassierungen sinnvoll. Wenn man diese deswegen erlauben/fordern möchte, so wäre das in Ordnung, wenn statt der Mauern Hänge mit einer maximalen Steigung von ca. 60 Grad – gerade eben noch für Kleinsäuger überwindlich – gefordert werden. Stützmauern wären dann nur im absoluten Ausnahmefall, z.B. wenn eine Terrasse/Einfahrt etc. in Grenzabstandsflächen angelegt werden soll, erlaubt.

Terrassierungsauswüchse wie im Reichenbachweg oder am Erdbeerstein/Am Steinkopf sind auf jeden Fall zu verhindern!

24 2.11 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Leider enthält die Zisternensatzung der Stadt Königstein eine Lücke, denn sie schreibt keine Benutzung der Zisterne vor. Tatsächlich wurden bereits Häuser mit Zisterne errichtet, deren Zisterne keine Zapfstelle oder Pumpe aufweist (siehe Milcheshohl 6 und Am Fliederbusch 2). Die Zisterne läuft voll und das war es dann, da keine Nutzung des gesammelten Wassers erfolgt, wenn der Bewohner nicht selbstständig über Zukauf einer Pumpe, Anschluss an Strom und Einhängen eines Saugschlauchs in

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den Hinweisen ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Königstein hält jedoch an den bestehenden Festsetzungen fest. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange werden im Rahmen der Zisternensatzung der Stadt Königstein geregelt. Zur Verwaltungsvereinfachung wird von zusätzlichen oder ergänzenden Festsetzungen vorliegend abgesehen.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
K 69.1 Am Hardtberg, 1. Änderung**



die Zisterne, die dazu geöffnet werden muss, tätig wird – alles Hürden, die auf lange Sicht die Nutzung der Zisterne eher verhindern.

Aus diesem Grund muss unbedingt folgende Festsetzung hinzugefügt werden:

Regenwasser muss auf dem Grundstück, wo es anfällt, gesammelt und verwendet werden. Hierzu ist eine Zisterne nach Maßgabe der Zisternensatzung der Stadt Königstein zu errichten. Es ist zusätzlich eine Nutzung des gesammelten Regenwassers über eine Zapfanlage zur Gartenbewässerung und eine Brauchwasseranlage (z.B. für die Toilettenspülung) zu ermöglichen bzw. zu gewährleisten.

C 3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C 3.12 Erneuerbare-Energien-Gesetz

Es ist schön, dass Solaranlagen wünschenswert sind. Da der Klimawandel inzwischen nicht mehr angezweifelt wird, dürfte auch nicht angezweifelt werden, dass jede weitere Nutzung von fossilen Brennstoffen kontraproduktiv ist und vermieden werden muss. Daher bitte noch logischerweise folgenden Satz anfügen:

Die nach EEG zulässige Nutzung von Erdöl und Erdgas wird ausdrücklich nicht gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)

Zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeszenstraße 111, 65934 Frankfurt
Main

Der Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
z. Hd. Herrn Kai Prokasky

Klaus Menhart | Südwest – Frankfurt
Klaus.Menhart@telekom.de
28.6.2023 | | **Bebauungsplanverfahren K 69.1 "Am Hardtberg" 1. Änderung, Stadt Königstein im
Taunus | Südwest34_2023_50766**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren
Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der
o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 28.06.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte
Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich
Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse - der Telekom. (s. Anlage Lageplan)
Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme
berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich
bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist
deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum
Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die
Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarlücken (BLZ 590 100 00), Kto.-Nr. 248 586 06 | IBAN: DE17 5901 0060 0034 8586 08 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF330
Aufsichtsrat: Brinkmann Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdulaziz Mudeir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Krahm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (28.06.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug des Bebauungsplans in die
Planunterlagen aufgenommen.

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

Bitte binden Sie uns bei Ihren weiteren Planungen mit ein. Vielen Dank!

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
i. A.
Klaus Menhart

Klaus Menhart
Digital
unterschrieben
von Klaus Menhart
Datum: 2023.06.28
11:01:05 +02'00'

i. A.
Joachim Bauer
Joachim Bauer
Digital
unterschrieben
von Joachim Bauer
Datum:
2023.06.28
13:08:46 +02'00'

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 e2_BV 14.3 Sh_2023-034109

Bearbeiter/in Roland Schaab

Telefon (0611) 765 3926

Fax (0611) 765 3902

E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 25. Juli 2023

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

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz. 2
BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K69.1 „Auf dem
Hardtberg 1.Änderung“

Ihr Schreiben mit Aktenzeichen: 61-22-03-01-K 69.1 vom 21.6.2023, Herr Prokasky

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1.Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Königstein im Taunus
bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange
werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Hinweis:

gegen den Straßenbaulasträger von Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen auch zukünftig
keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Nadine Eckhardt

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (25.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-

Stadt Königstein im Taunus	
FB	FD
20. JULI 2023	
Scan	BGM
X	FB



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

Stadt Königstein im Taunus
Herrn Kai Prokasky
Postfach 1440
61451 Königstein im Taunus

Herr Dietrich Rössel
Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406
Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008
dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de
Az.: 60.00.08/464
19. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplanverfahren K 69.1 „Am Hardtberg“, 1. Änderung

Ihr Schreiben vom 21.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anlass und Ziel der Planung

1

Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf der westlichen Seite des Hardtberges, am Stadtrand südöstlich der Kernstadt Königstein geschaffen werden. Am 20.05.2022 ist mit dem Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ ein städtebaulicher Rahmen für die bauliche Nutzung gesetzt worden. Der nun vorliegende Bebauungsplan K 69.1 „Am Hardtberg“ ist erforderlich geworden, um bei aufgetauchten Umsetzungs- und Interpretationsschwierigkeiten eindeutige planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen zu schaffen. Neben der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen des Klinikgeländes im Süden und der Verschiebung von Baugrenzen handelt es sich überwiegend um Änderungen bei der Ausgestaltung der Gebäude.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

2

Die Änderung des Bebauungsplan K 69 durch den hier vorliegenden Plan mit der Nummer K 69.1 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, wird das Plangebiet im westlichen Teilbereich entlang der Bundesstraßen B 8 / B 519 bzw. der Sodener Straße als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, geplant“ dargestellt. Nach Osten folgen dann „Wohnbaufläche,

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

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9005
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

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

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Umwelt, Naturschutz- und Bauleitplanung,
Bad Homburg (19.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bestand“ und „Wohnbaufläche, geplant“. Im südlichen Teilbereich ist eine „Sonderbaufläche, Bestand“ mit Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt.

Somit kann der Entwurf als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden.

Da der Bebauungsplan K 69.1 keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ergibt, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

3

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Anknüpfend an unsere Stellungnahme vom 29.10.2019 machen wir aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft darauf aufmerksam, dass sich innerhalb des Geltungsbereich weiterhin antragstellenden Betriebe befinden, deren bewirtschaftete Flächen im Zuge des Bebauungsplanes K 69 überplant wurden. Aktuell werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69.1 noch 4 ha Grünland durch drei landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in diesem Bereich reduziert sich die bewirtschaftete Grünlandfläche auf noch ca. 1 ha, welche als Kompensationsmaßnahme lediglich noch extensiv bewirtschaftet werden darf.

Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist durch den aktuellen Bebauungsplan weiterhin gegeben und zu konstatieren, da sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Verbesserung für die Landwirtschaft ergeben hat.

4

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Unter Bezug auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2019 ergeht der Hinweis, dass sich entlang der B 8 ein Gehölzstreifen befindet, der von der Oberen Forstbehörde als Wald gemäß § 2 HWaldG bewertet wird. Dies geht auch aus der Nutzungskartierung der Stadt Königstein im Taunus hervor. Das Flurstück 376 in Flur 8 wird weiterhin als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Mit der Überplanung des Waldes auf diesem Flurstück ist ein separates Waldrodungsverfahren nach § 12 HWaldG erforderlich. Vor Bebauung des Flurstückes ist ein vollständiges Waldrodungsverfahren durchzuführen. Der Antrag auf Waldumwandlung erfolgt über die Website des Hochtaunuskreises

<https://www.hochtaunuskreis.de/Themenfelder/Umwelt-Landwirtschaft/L%C3%A4ndlicher-Raum-Landwirtschaft/>

zu finden unter dem Stichwort Forsthoheit) oder alternativ an:

Hochtaunuskreis – Der Kreis Ausschuss
Fachbereich Ländlicher Raum
Ludwig-Erhard-Anlage 1 – 5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden bei dem Vorhaben berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hardtberg“. Bei der Planung handelt es sich um eine Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur leichteren Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden, noch ausstehenden Unterlagen bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht und den Planunterlagen beigelegt werden.

5

In den Satzungsunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan finden sich an einigen Stellen Hinweise darauf, dass die mit alten Bäumen bestandene Gehölzreihe zwischen der B8 und dem Grundstück der Villa auf dem Hardtberg nicht nur ein landschaftsprägendes Merkmal, sondern ebenfalls von größerer Bedeutung für den Artenschutz ist. Gemäß Artenschutzgutachten (Cloos, September 2016), wurde diesbezüglich sogar eine Vermeidungsmaßnahme (V-03) formuliert. Ebenso ist diese Baumreihe damals nicht in die Bilanzierung der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung eingeflossen, mit der Begründung, dass diese Reihe erhalten bleiben wird (vgl. Abwägungsunterlagen vom 19.09.2019). In den nun vorliegenden Unterlagen wird nicht nur angegeben, dass diese Bäume nicht

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

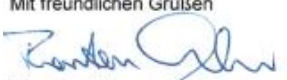
Die Stadt Königstein hält an der Planung fest, da sich um die über Planung bereits bestehenden Planungsrechts handelt und durch das Planvorhaben nach diesseitigem Kenntnisstand keine betriebsgefährdenden Effekte für die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten sind. Etwaige altrechtliche Pachtverträge für die Liegenschaften wurden in den Jahren 2015 bzw. 2019 aufgelöst.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Waldumwandlungsantrag wird momentan vorbereitet, so dass die Umwandlung vor einer möglichen Bebauung vollzogen ist. Zudem wurde die Umwandlung bereits grundsätzlich in Aussicht gestellt, so dass der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Zu 5. bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Bäume entlang der Straße gab es eine isolierte Befreiung. Die Stadt hatte als Auflage gemacht, dass der Stamm der Robinie zwischengelagert und für Insekten bereitgehalten werden muss. Ebenso die Obstbaumstämme. Somit ist aus Sicht der Stadt die Vermeidungsmaßnahme V03 eingehalten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden bis zum 31.12.2024 zudem sieben Obstbäume gepflanzt, die den Vorgaben entsprechen. Zudem werden sieben Großraum-Nisthöhlen, sieben Nisthöhlen Typ 1b, sieben Steinkauz Röhren und 21 Fledermauskästen als Ersatz montiert.

	<p>erhalten bleiben können, sondern sogar bereits gerodet wurden. Es wird dringend um die Nachreichung des Berichtes von der ökologischen Baubegleitung sowie den Nachweisen der in diesem Zusammenhang notwendig gewordenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen C01 bis C03 gebeten.</p> <p>6 Ebenso fehlen bei den vorliegenden Unterlagen Angaben zu den entstehenden Beeinträchtigungen (bspw. auf die Beeinträchtigungen der Fauna) durch die nun nicht mehr zum Erhalt festgesetzten Bäume und größeren Gehölzstreifen im weiteren Plangebiet.</p> <p>7 Es ist eine Kompensation für Haselmaus, Avifauna, Fledermäuse sowie in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen. Um die Nachreichung entsprechender Aussagen wird gebeten.</p> <p>8 Im Zuge der Genehmigung zur Rodung der Streuobstwiese (Az.: 612-501-UN-360-20-50) wurde ebenfalls um die Vorlage eines Berichtes der ökologischen Baubegleitung sowie um Angaben über den erfolgten Ausgleich gebeten. Bis dato liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine entsprechenden Berichte vor, obwohl die Streuobstwiese augenscheinlich nicht mehr vorhanden ist.</p> <p>9 Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Festhalten an der geringen Besiedlungsdichte nicht zeitgemäß für eine Kommune im Ballungsraum Frankfurt erscheint. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht nur in der Ausweisung von neuen Baufenstern (wie hier erfolgt), sondern auch durch die Zulassung von z. B. Doppelhausbebauung, mehr als einem Vollgeschoss, kleineren Grundstücksgrößen oder auch mehr Wohneinheiten pro Gebäude. Jeder dieser Nachverdichtungsmöglichkeiten wird zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein Riegel durch die Festsetzungen vorgeschoben. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Unterschreitung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans verringert werden kann, um diesen Bebauungsplan auch zukunftsfähiger gestalten zu können.</p> <p>10 <u>Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.</u></p> <p>Der Fachbereich Bauaufsicht nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Generelle Formulierung zum Bestandsschutz</u> Der Satz bzgl. des Bestandsschutzes ist in allen Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen/klarzustellen, dass dies ausschließlich legal errichtete Gebäude und Anlagen umfasst, mithin mit entsprechender Baugenehmigung oder aufgrund anderweitiger Verfahren der HBO (§§ 63, 64 HBO) korrekt errichtet wurden. Rechtswidrig errichtete Anlagen können keinen Bestandsschutz genießen. Entsprechende Regelungen finden sich z.B. in Ziffer 1.2.1, 1.2.3.</p> <p>12 <u>Ziffer 2.2.2 - Dacheindeckung</u> Die Regelung der extensiven Dachbegrünung besteht bzgl. aller Flachdächer, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Damit sind auch Flachdächer sämtlicher sonstiger baulichen Anlagen mitumfasst, sofern dort keine Dachterrasse vorhanden ist (z.B. Carports, Garagen, Schuppen, etc.). Sollte dies nicht gewünscht sein, wäre die Regelung entsprechend anzupassen.</p> <p>13 <u>Ziffer 2.10.1</u> Wir weisen darauf hin, dass ungeachtet der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Abgrabungen das Bauordnungsrecht einzuhalten ist (insbesondere § 6 HBO).</p> <p>14 <u>Ziffer 2.11</u> Hier sollte klargestellt werden, was mit „Bauanzeige“ gemeint ist. Wir verstehen dies so, dass wohl auf die Regelung des § 64 HBO Bezug genommen werden sollte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Thorsten Schorr Erster Kreisbeigeordneter</p>	<p>Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden bis zum 31.12.2024 sieben Obstbäume gepflanzt, die den Vorgaben entsprechen. Zudem werden sieben Großraum-Nisthöhlen, sieben Nisthöhlen Typ 1b, sieben Steinkauz Röhren und 21 Fledermauskästen als Ersatz montiert.</p> <p>Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Rodung wurde (wie nebenstehend dargestellt) eine Genehmigung erteilt. Die Durchführung der Maßnahme wurde mit der UNB im Nachgang besprochen. Da sich der Sachverhalt auf den Vollzug der Bauleitplanung bezieht, besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorab sei vermerkt, dass die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung war. Der Hinweis bezieht sich dementsprechend auf den zugrundeliegenden Ursprungsbebauungsplan. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurden seinerzeit die zulässige Zahl von Wohnungen, die Hausformen und -typologien, das Maß der möglichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden und bereits bestehenden Bebauung berücksichtigt. Aus Sicht der Stadt Königstein beinhaltet die Konzeption des Bebauungsplanes nach wie vor eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Lösung, welche eine Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglichen kann. Insgesamt wird die Planung als ausgewogen, der Lage und Örtlichkeit entsprechend und mit den Planzielen und Entwicklungsvorstellungen der Stadt als vereinbar angesehen. Die Stadt hält die bisherigen Festsetzungen daher unter Abwägung der genannten Aspekte für ausgewogen und an den bestehenden Festsetzungen fest.</p> <p>Zu 10.: Dem Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell angepasst.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textstelle wird redaktionell klargestellt.</p>
--	---	---

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 30.06.2023

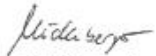
**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan K 69.1 „Auf dem Hardtberg“ – 1. Änderung**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.07.2016, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden (30.06.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 18.07.2016 wurde im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt. Im Rahmen der aufgeführten Stellungnahme zu den bisherigen Verfahrensschritten wurden keine Bedenken geäußert.

Nr.: 1004	Details
eingereicht am: 11.07.2023	Verfahrensschritt: Beteiligung Institution Einreicher*in/Institution: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Name des/der Einreicher*in: Projektkoordination N2-WN3 Abteilung: Projektkoordination N2-WN3 Adresse: Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Abwägung / Empfehlung

k.A.

auf Ihre Anfrage

> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K69.1 „Am Hardtberg“ 1. Änderung<

vom 21.06.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. K69.1, „Am Hardtberg“, 1. Änderung, der Stadt Königstein im Taunus grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren

Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Hinweise:

Im Bereich der Sodener Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung und eine Anschlussleitung für die Klinik KH Sodener Straße 43, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Für jeden Bauzustand ist die Mindestüberdeckung von mindestens 60 cm über dem Rohrscheitel zu gewährleisten. Für den Endzustand ist jegliche Änderung der Geländeoberkante innerhalb des Trassenbereiches mit der NRM im Vorfeld abzustimmen.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.

Die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 und die Richtlinie GW125 sind einzuhalten.

Bei Arbeiten im Nahbereich ist rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM zu informieren (Herr Scheibinger, Tel.: 069 213-81563; E-Mail: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de).

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt (11.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen sind in den Planunterlagen bereits grundsätzlich enthalten.

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Susanne Litz
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link ² an.

Freundliche Grüße

Marie-Christine Gerlach

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb

Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main
MS Teams: Anruf/ Chat
Telefon: 069 213-27754
Mobil: 0160 7122022
Fax: 069 213-24390
E-Mail: koordination@nrm-netzdienste.de
E-Mail: m.gerlach@nrm-netzdienste.de
Internet: www.nrm-netzdienste.de

Polizeipräsidium Westhessen
- Abteilung Einsatz -
E41 - Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle/
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden



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

Aktenzeichen :
(bitte bei Antwort angeben)

Stadtplanung Königstein

Herr Kai Prokasky

Stadt Königstein im Taunus

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51

Bearbeiter/in: Heß, POK
Telefon: (06 11) 3 45-1613
E-Mail: dennis.hess@polizei.hessen.de
Datum: 27.01.2023

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus – Bebauungsplan K 69.1 „Am Hardtberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten frühzeitig zu vermeiden.

Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Folgende Punkte sind zu beachten

Soziale Kontrolle:

Grundsätzlich sollten die **Zufahrtswege** und **Gehwege** zu den Quartieren gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

An sämtlichen **Bäumen** sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante **Hecken** nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsene Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären **freie Sichtachsen** gegeben und das **subjektive Sicherheitsgefühl** der Anwohner und Angestellten gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt sollte Wert gelegt werden.

Bei den hier vorhandenen Quartieren ist von sozial stabilen Familien mit mittleren und höheren Haushaltseinkommen auszugehen, welche zur sozialen Stabilität eines Gebietes beitragen und damit kriminalitätshemmend wirken können. Je problematischer die Sozialstruktur in einem bestimmten Wohnquartier, umso notwendiger ist ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur.

Polizeipräsidium Westhessen, Wiesbaden (27.01.2023)
(Anm.: Datum offensichtlich falsch)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aktenzeichen :

Beleuchtung:

Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m Erkennbar ist.

Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind.

Dabei sollte das Licht unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.

Eventuelle **Sitzgelegenheiten** sind aus Vandalismus resistentem Material empfehlenswert, um Beschädigungen mit entsprechenden Folgekosten zu minimieren. Mindestens sind mittig, zwischen vier Sitzplätzen, eine Armlehne (ein Bügel) anzubringen, um ein Schlafen auf diesen Bänken unattraktiv zu gestalten. Des Weiteren sollte eine Möglichkeit zur Müllentsorgung gegeben sein, damit einer **Verschmutzung** vorgebeugt werden kann.

Gestaltung von Mehrfamilienhäusern:**Eingangsbereiche**

- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Eingangstüren aus Kiarglas mit automatischer Panikverriegelung, welche von den Wohnungen aus geöffnet werden kann.
- Vermeidung von Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich
- Möglichst kurze und überschaubare Flure
- Flure möglichst mit Tageslichteinfall
- Ausreichend breite Flure mit hellem Farbanstrich
- Schalter der Flurinnenbeleuchtung im Eingangsbereich
- Gut beleuchtete Lichtschalter und ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes
- Beleuchtungskörper aus Vandalismus resistenten Materialien
- Installierung einer Schließanlage
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Von außen bestückbare Briefkastenanlage

Keller

- Übersichtliche Kellerräume in ausreichender Breite
- Einbruchhemmende Kellerfenster oder Sicherungen, z. B. durch Eisenstäbe oder Gitter
- Kellerabgangstüren mit geprüften, einbruchhemmenden Türschlössern
- Manuell auszuschaltende Lichtanlage
- Ausreichende Anzahl von gut beleuchteten Lichtschaltern

Gemeinschaftsräume

- Sicherung wertvoller Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung
- Beleuchtungskörper aus Vandalismus resistenten Materialien

Fahrstühle

- Von allen Seiten einsehbare Fahrstühle, insbesondere Ganzglaskonstruktionen
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren
- Vandalismus resistente Beleuchtungskörper und mustergewalzte Edelstahlbleche im Innenraum des Fahrstuhls
- Bedienungsplatte aus Nirosa-Stahl mit Vandalismus resistenten Bedienungsknöpfen
- Möglichkeit der Absendung eines Notsignals an eine ständig besetzte Notrufserviceleitstelle
- Möglichst kurze Fahrtzeiten

Aktenzeichen :

Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen, Hecken und Sträucher in der Nähe des Hauses nicht höher als 180 cm
- Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten
- Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handbereiches
- Hausfassaden mit graffitiresistenten Materialien versehen
- Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen nach mind.RC2 DIN 1627 an leicht zugänglichen Gebäudeteilen

Kindertagesstätte:

Auch Kindertageseinrichtungen sind Ziel einiger Täter, welche Bargeld, Computer und Unterhaltungselektronik entwenden.

Die Hauptwegeverbindung eines Parkplatzes der Kita sollte für die Eltern und Angestellten überschaubar und transparent sein. Das Blattwerk der Bäume sollte erst ab 2m beginnen, um freie Sichtachsen zwischen der Kita, Parkplatz, Gehweg und Straße zu gewährleisten. Langsam wachsende Sträucher sollten auf eine maximale Höhe von 120 cm gehalten werden.

Der Außenbereich ist so zu gestalten, dass die Angestellten der Kita jederzeit den Spielbereich überblicken können. Fremde Personen sollten nicht ungesehen Kinder von der Straße aus ansprechen können. Die Einzäunung ist so hoch zu wählen, dass Personen von der Straße aus nicht über die Einzäunung greifen können.

Für die Grünanlage gelten auch die empfohlenen Pflanzenhöhen, um hier die Übersicht zu gewährleisten. Ein gut überschaubarer Parkplatz erhöht gerade in der Dämmerung das subjektive Sicherheitsgefühl und stellt ein großes Entdeckungsrisiko für Täter da. Eine entsprechende Bepflanzung ermöglicht eine optimale Einsicht zum Parkplatz und der Kita.

Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass Nutzer den Gehweg zu der Kita als subjektiv sicher empfinden. Die Beleuchtungskörper sind so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Schattenflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Gerade Büsche und Bäume sollten diese nicht verdecken oder deren Funktionalität einschränken.

Seniorenwohnheim/Klinik:

Für die Hauptwegeverbindung der Benutzer des Seniorenwohnheimes zu den Parkplätzen und in Richtung Stadt ist eine gute Überschaubarkeit und Transparenz empfehlenswert.

Für die Parkplätze und Grünanlage gelten auch die empfohlenen Pflanzenhöhen, um hier die Übersicht zu gewährleisten. Ein gut überschaubarer Parkplatz erhöht gerade in der Dämmerung das subjektive Sicherheitsgefühl und stellt ein großes Entdeckungsrisiko für Täter da. Eine entsprechende Bepflanzung ermöglicht eine optimale Einsicht zu den Parkplätzen.

Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass gerade Senioren die Gehwege um und zu dem Seniorenwohnheim als subjektiv sicher empfinden. Die Beleuchtungskörper sind so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Schattenflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Gerade Büsche und Bäume sollten diese nicht verdecken oder deren Funktionalität einschränken.

Ein Pflanzenabstand von 2 m zu Gebäuden erhöht das Entdeckungsrisiko eines Täters. Anpflanzungen sind mindestens auf Brüstungshöhe runterzuschneiden. Die Hinweise zur Einsehbarkeit und Beleuchtung würden weitergehend das Entdeckungsrisiko eines Täters erhöhen und damit das Tatverhalten beeinflussen.

Aktenzeichen :

Viele junge Pflegekräfte und Besucher nutzen das Fahrrad. Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle erschwert werden. Hier sollte eine Möglichkeit vorhanden sein, Fahrräder an massive Bügel anzuschließen.

Kriminalprävention:

Die nachfolgenden Empfehlungen sind nicht Gegenstand der **Städtebaulichen Kriminalprävention**, können jedoch gern den Verantwortlichen weitergegeben werden.

Gewerblich:

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten kann ich gern direkt informieren. Als Grundempfehlung für Gewerbeimmobilien gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 3 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2 (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Allgemein wird für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen.

Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau) Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein.

Privat:

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Das Polizeipräsidium Westhessen, hier insbesondere die Polizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dennis Heß, Polizeioberkommissar



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60264 Frankfurt am Main

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

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Kal Prokasky
Ihre Nachricht: 21.06.2023
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Honsberg@region-frankfurt.de

6. Juli 2023

Königstein im Taunus 2/23/Bp
Bebauungsplanverfahren K 69.1 "Am Hardtberg", 1. Änderung in Königstein
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

1

Die vorgesehenen kleineren Anpassungen in den textlichen und kartografischen Festsetzungen zur Sicherung von Bestandsgebäuden, zur Anpassung von zulässigen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken und den Flächen für den Gemeinbedarf an den tatsächlichen Bedarf, zur Ermöglichung innovativer und nachhaltiger Baukonzepte, ökologischere Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzungen und andere kleinere Modifikationen können als aus den Reg-FNP-Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“, Bestand und Planung sowie „Sonderbaufläche - Klinik“, Bestand entwickelt angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain · Telefon +49 69 2577-0
Poststraße 16 · info@region-frankfurt.de
60329 Frankfurt am Main · www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE43 9507 0010 0006 7306 10
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE 15 2505 0031 0000 3021 00
BIC: HELADEF1622

Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt (06.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



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 KM RD- 6b 06/05-
K 1964-2023
Ihr Zeichen: Frau Tanja Hildmann
Ihre Nachricht vom: 21.06.2023
Ihr Ansprechpartner: Katharina Krause
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 09 / 12 51 33
E-Mail: Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 26.07.2023

**Königstein im Taunus,
"Auf dem Hardtberg - 1. Änderung"
Bauleitplanung; Bebauungsplan K 69.1
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

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)

Fristerbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(26.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- 2 -

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

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. Katharina Krause

K1964-2023

Stadt Königstein im Taunus, K69.1, Auf dem Hardtberg



Landes
Anlage
Verordnungsamt Frankfurt
Verordnungsamt Sönderhof

HESSEN
Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen
64278 Darmstadt, Lühewegplatz 2

Anlage zum Kampfmittelräumdienst



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: magistrat@koenigstein.de

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

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/13-2023/1
Dokument-Nr.: 2023/930931
Ihr Zeichen: Königstein im Taunus
Ihre Nachricht vom: 21. Juni 2023
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus
Zimmernummer: 3.017
Telefon: +49 6151 12 5216
Fax: +49 6151 12 8949
E-Mail: Felix.Machus@rpd.hessen.de
Datum: 26. Juli 2023

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf K 69.1 „Am Hardtberg“ 1.Änderung
Stellungnahme gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes K 69.1 „Am Hardtberg“ 1.Änderung beabsichtigt die Stadt Königstein im Taunus die Sicherung und Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 13ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezellen:
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



- 2 -

Beschlussempfehlung

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten gemischten Baufläche, Bestand und geplant, einer Wohnbaufläche, Bestand und geplant sowie einer Sonderbaufläche Klinik, Bestand. Die zuvor aufgeführten Bauflächen entsprechen einem Vorranggebiet Siedlung Bestand beziehungsweise Planung.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Betroffene Wasserschutzgebiete werden in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. 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, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

	<p>a. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes K 69 durch den hier vorliegenden Plan mit der Nummer K 69.1 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Es erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.</p> <p>3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</p> <p>4 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>a. Kommunales Abwasser/Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung gilt:</p> <p>5 Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz schreibt außerdem die Verwertung von Niederschlagswasser durch die Person vor, bei der es anfällt. Für die vorgesehenen Zisternen sollte ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorgesehen werden (Retentionszisterne). Ein Rückhaltevolumen nach DWA A 117 mit automatischer, gedrosselter Entleerung sollte vorgesehen werden (1-3 l/s*ha bei einem zweijährigen Regenereignis), um die Kanalisation bzw. das Gewässer vor hydraulischer Überlastung zu schützen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>b. Hinweis</p> <p>6 Hinsichtlich der Verwertung wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die bestehende Zisternensatzung der Stadt Königstein (Stand 2020) verwiesen. Unter § 7 Nr. 4c) ist vermerkt, dass der Überlauf der Zisterne an die Kanalisation oder an eine Versickerungsanlage anzuschließen ist. Dies widerspricht § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (sofern nicht in ein Trennsystem eingeleitet wird). Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Vorgabe abgewichen und an eine Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>	<p>Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 5.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 6.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt entzieht sich der vorliegenden Bauleitplanung, sondern betrifft die Zisternensatzung der Stadt Königstein. Die Hinweise werden im Rahmen der Befassung mit den Inhalten der Zisternensatzung berücksichtigt. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung kann festgestellt werden, dass die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gesichert ist. Es besteht daher an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
--	---	---

Der § 7 Nr. 4c) der Zisternensatzung ist diesbezüglich anzupassen zu: „Der Überlauf der Zisterne ist an eine Versickerungsanlage anzuschließen oder falls dies aus baulichen Gründen nicht möglich ist, direkt **über eine Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.**

Sollten dem wasserwirtschaftliche oder sonstige öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen, ist der Überlauf rückstaufrei an die Mischkanalisation anzuschließen. Es ist jeweils eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Zudem ist zwischen dem nutzbaren Zisternenvolumen (hier 50 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 2 m³) und dem Rückhaltevolumen zu unterscheiden. Während das nutzbare Volumen den Kanal bzw. das Gewässer nicht vor hydraulischer Überlastung schützt, kann über das vorgesehene Rückhaltevolumen der Zufluss gedrosselt werden und bei starken Regenfällen durch zeitverzögerte Wasserabgabe die nachgeschaltete Anlage bzw. das Kanalsystem entlasten. Daher ist ein Rückhaltevolumen nach DWA A 117 mit automatischer, gedrosselter Entleerung vorzusehen (1-3 l/s*ha bei einem zweijährigen Regenereignis).

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

7

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte darauf hinweisen, dass Bodenaushub unter das Abfallrecht fallen kann (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 u.g. Merkblattes).

Ein Hinweis auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) mit den Regelungen bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sowie der entsprechende Download-Link sind bereits im Kapitel 3.4 in den „Textlichen Festsetzungen“ (Entwurf, Planstand 14.06.2023) enthalten.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)

8

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken. Für die einzelnen Bauvorhaben können im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren schalltechnischen Nachweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gefordert werden.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

9

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 52 – Forsten

im Rahmen der o. a. 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein sind keine Waldflächen betroffen. Aus Sicht des Dezernats V 52 Forsten nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

10 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Bereich Schutzwald befindet. Hierzu wird auf die Erklärung von Waldflächen in der Gemarkung Mammolshain, Stadt Königstein, Hochtaunuskreis und in der Gemarkung Neuenhain, Stadt Bad Soden, Main-Taunus-Kreis vom 19.11.1996 verwiesen (Fundstelle 23.12.1996 (StAnz. 52-53/1996, Seite 4317)). Der Erklärung können die Lage der Schutzwaldflächen entnommen werden. Diese füge ich daher meinem Schreiben bei. Bannwald befindet sich in Königstein nur im Bereich des Burgberges, nicht östlich des überplanten Bereichs. Die Seiten 4, 5 und 31 der Begründung sind daher zu korrigieren. Gleiches gilt für die Kartendarstellung. Es handelt sich um Schutzwald gemäß § 13 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes.

11 Waldumwandlungen sind durch die 1. Änderung des o. a. Bebauungsplans nicht ersichtlich. Ich weise jedoch darauf hin, dass grundsätzlich Waldumwandlungen einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes bedürfen. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung ist der jeweilige Landkreis. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens separat zu beantragen. Bei Umwandlung von Schutzwald in eine andere Nutzungsart bedarf es der vorherigen Aufhebung der Schutzwalderklärung.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

12 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-)

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden redaktionell angepasst.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

13

C. Hinweise

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@rpdg.hessen.de.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Felix Machus

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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](http://Datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Zu 13: die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Dessen Hinweise sind in die Planunterlagen eingeflossen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Nr.: 1002	Details	
eingereicht am: 30.06.2023	Verfahrensschritt:	Beteiligung Institution
	Einreicher*in/Institution:	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
	Name des/der Einreicher*in:	Alexandra Knau
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Adresse:	Alte Bleiche 5 65719 Hofheim (Taunus)
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme	Abwägung / Empfehlung
Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus	k.A.
Bebauungsplanverfahren K 69.1 "Am Hardtberg", 1. Änderung	
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	

Sehr geehrter Herr Prokasky,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.
Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.
Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB § 1, Absatz 6, Punkt 9 sowie § 13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB § 1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.
Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“
Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.
Des Weiteren regen wir an, eine direkte Fußgängerverbindung zwischen der Ecke Auf dem Hardtberg/ Richard-Neutra-Weg und der KVB-Klinik zu schaffen, um den Fußweg zur Bushaltestelle *KVB-Klinik* zu verkürzen.

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

i.A. Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim (30.06.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend redaktionell ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke lässt die Anlage einer fußläufigen Verbindung allerdings nicht zu.

1

2

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

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

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

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat

Geschäftsführer: Dr. André Kavai

Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs

Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128

USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Nr.: 1006	Details	
eingereicht am: 13.07.2023	Verfahrensschritt:	Beteiligung Institution
	Einreicher*in/Institution:	Stadtverwaltung Königstein - FD Grünplanung Umwelt
	Name des/der Einreicher*in:	Birte Sterf
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme	Abwägung / Empfehlung
Folgendes ist bitte in die Textfestsetzungen aufzunehmen:	k.A.

1 Zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen ist bei ortsbildprägenden Bäumen zu deren Schutz eine ökologische Baubegleitung gemäß DIN 18920 durchzuführen, die bereits vor Beginn der Baumaßnahme begonnen werden muss.

2 Es wird dringend empfohlen, die Zisterne nicht nur für die Bewässerung des Gartens zu nutzen, sondern auch als Brauchwassernutzung im Gebäude für Toiletten und die Waschmaschine.

Stadtverwaltung Königstein, FD Grünplanung Umwelt (13.07.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis für zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Von: Marion Immhoff <mimmhoff@gmail.com>
Gesendet: Sonntag, 6. August 2023 16:45
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus) <kai.prokasky@koenigstein.de>
Betreff: Bebauungsplan K69.1

Sehr geehrter Herr Prokasky,

vielen Dank nochmals für Ihre Zeit und das informative Gespräch zum Bebauungsplan letzte Woche. Wie besprochen bitten wir Sie noch folgende Ergänzungen/Klarstellungen aufzunehmen:

- 1
 - Bepflanzung: neben dem Kriterium der einheimischen Pflanzen auch das Kriterium der Widerstandsfähigkeit gegen den Klimawandel und geringem Wasserbedarf aufgenommen wird. Damit wären durchaus auch ausländische Pflanzen möglich, die sich jedoch den veränderten Bedingungen besser anpassen
- 2
 - Die Begrünung von Flachdächern nicht vorgeschrieben sofern eine Photovoltaikanlage installiert wird (2.2.2 Dacheindeckung).
- 3
 - Vergewisserung das die verhaltenswerten Bäume auf den Parzellen 356, 359 / 360 noch existieren.

Mit freundlichen Grüßen
Marion & Jürgen Immhoff

Marion & Jürgen Immhoff (06.08.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis und in die Planunterlagen zur Beachtung im Vollzug aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Dem Hinweis kann nicht entsprochen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer in jedem Fall zu begrünen sind. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen. Flachdächer mit Bitumen- oder Kiesoberflächen, etc. hingegen können eine hohe Abstrahlungshitze entwickeln und heizen die Solar-Panels zusätzlich auf. Je wärmer das Modul wird, desto geringer wird jedoch der Wirkungsgrad. Insofern überwiegen sowohl die energetischen als auch ökologischen Vorteile einer Kombination zwischen Solarnutzung und Gründach bei bautechnisch vertretbarem Aufwand.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Vollzug berücksichtigt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

