

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 29.11.2021

Drucksachen-Nr.: 317/2021

Bebauungsplan M 14 „Südlich des Ortskerns“

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

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

Bürger 1

Mail vom 28.08.2021

Eingang am 28. August 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass ein Anbau an das bestehende Gebäude angedacht ist und dass im aktuellen Baufenster hierfür kein Platz vorgesehen ist. Es wird gebeten, das Baufenster entsprechend zu erweitern.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Das Baufenster wird entsprechend angepasst.

M4 Offenlage

Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

Von:
Gesendet: Samstag, 28. August 2021 14:28
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Aw: Anfrage zu einer Bauberatung
Anlagen: Formloser Antrag zur Änderung des Bebauungsplan M14.pdf

Sehr geehrter Herr Prokasky,

Vielen Dank für Ihre Ausführliche Beratung Ende Juni. Sie hatten mir geraten, zu der nächsten Sitzung im September einen formlosen Antrag zu der Erweiterung und dem Anbau zu stellen. Ich habe einmal versucht, dies zu tun und würde mich sehr freuen, wenn Sie noch einmal einen Blick auf die Unterlage werden könnten. Vielleicht fehlen noch Angaben? Ist das Dokument so verständlich und besteht aus Ihrer Sicht eine Chance darauf, hier noch Berücksichtigung zu finden?
Besten dank und viele Grüße,

Gesendet: Montag, 28. Juni 2021 um 10:50 Uhr
Von: "Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)" <kai.prokasky@koenigstein.de>
An:
Betreff: Anfrage zu einer Bauberatung

Sehr geehrter

Ihre Anfrage wurde zuständigkeitshalber an mich weitergeleitet.

Wie mein Kollege Ihnen vllt. bereits mitgeteilt hat, stellen wir zur Zeit für das Gebiet in Mammolshain einen Bebauungsplan auf. Die letzte Offenlage wurde im Zeitraum vom 26.04.2021 – einschließlich 28.05.2021 durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage können Bürger Stellungnahmen vorbringen und mögliche Änderungen in der Planung anregen.

Da die Abwägung der eingegangen Stellungnahmen noch nicht abschließend durchgeführt wurde können sie eine formlose Stellungnahme zur Offenlage einreichen. Hierin sollte die Erweiterung des Baufensters um den geplanten Anbau enthalten sein.

Gerne können sie mich auch nochmal zu Rückfragen kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kai Prokasky

Fachbereich IV

Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Telefon +49 6174 202258

Telefax +49 6174 202278

kai.prokasky@koenigstein.de

www.koenigstein.de

www.heilklima.de

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

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

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

Antrag auf Erweiterung des Baufensters Flurstück 136/5 (Am Haideplacken 7)

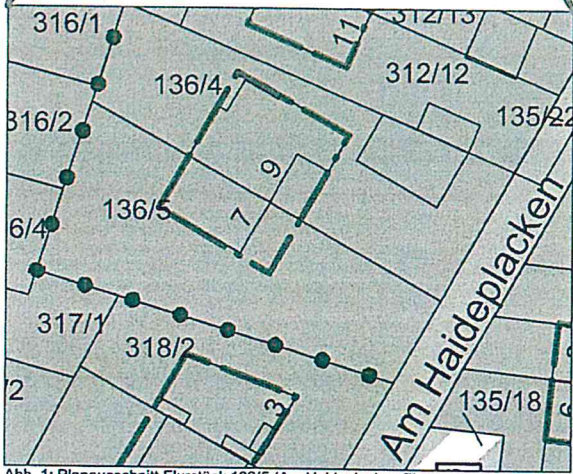
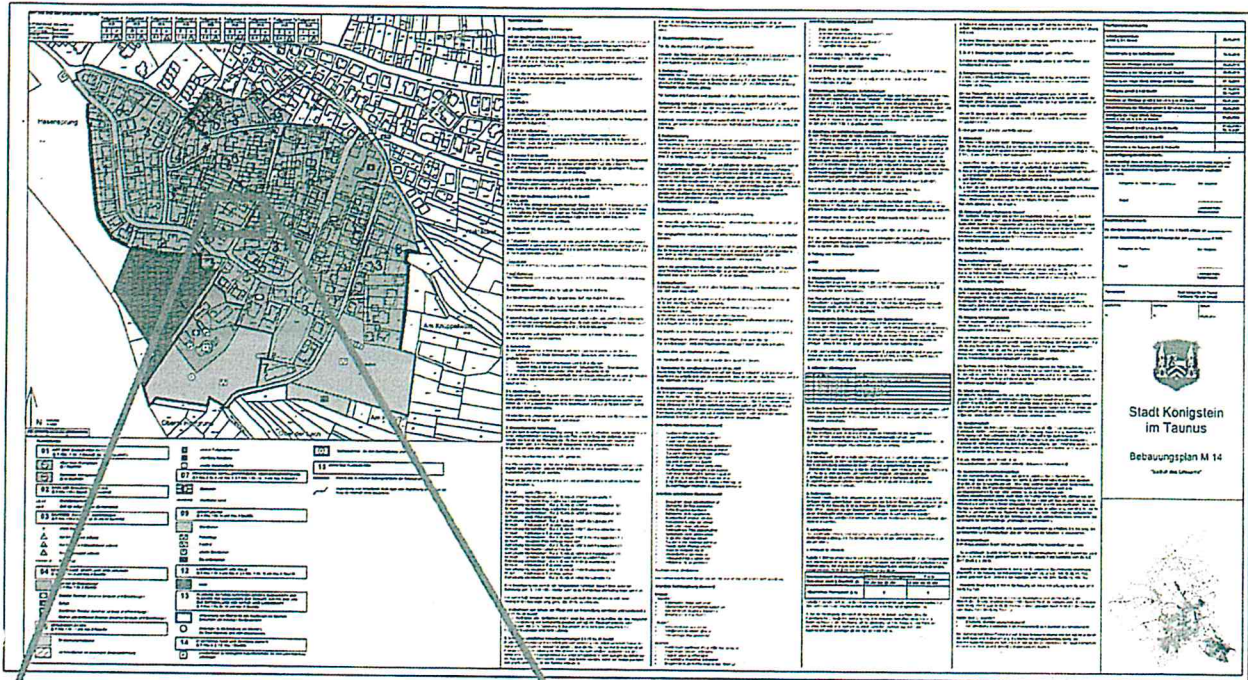


Abb. 1: Planausschnitt Flurstück 136/5 (Am Haideplacken 7)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: www.google.com)

Das Baufenster im aktuellen Stand des Bebauungsplanes (Abb. 1) sieht eine Begrenzung bezogen auf die bestehenden Gebäudefluchten vor. Eine Erweiterung des Bestandes, wie u.a. im Nachbargrundstück 136/4 ersichtlich (s. auch Abb. 2), wäre damit ausgeschlossen.

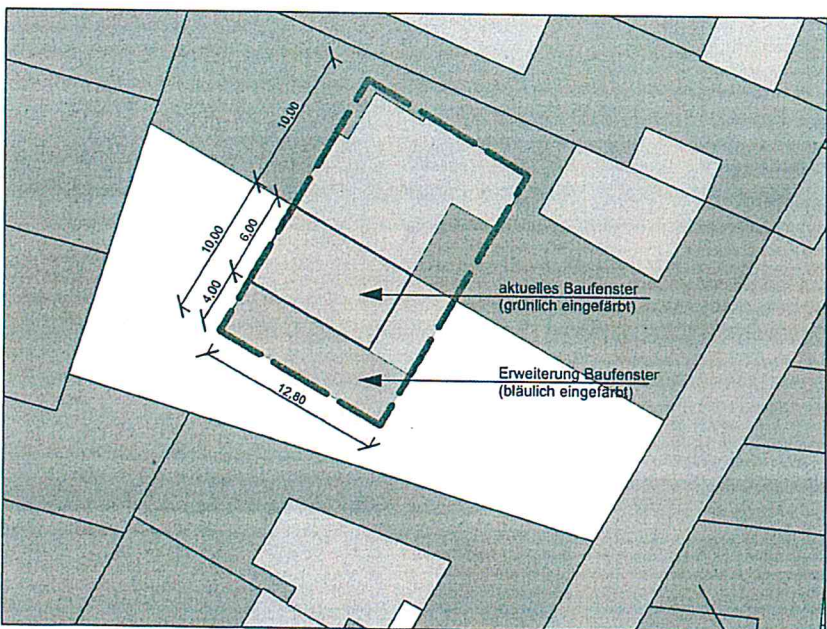


Abb. 3: Erweiterung des Baufensters um 4.0m nach Südwesten)

Antrag auf Erweiterung des Baufensters

Eine Erweiterung des Baufensters um 4 Meter in Richtung Südwesten (s. Abb. 3) führt dazu, dass die Flurstücke 136/4 und 136/5 in gleicher Weise bebaut werden können. Die Grundstücke sind mit jeweils ca. 530 qm annähernd gleich groß und als DHH bebaut.

Konkret besteht der Wunsch, durch einen Anbau an das bestehende Gebäude zusätzlichen Wohnraum für die hier wohnende vierköpfige Familie zu schaffen. Auch in Hinblick auf den Anstieg von Homeoffice wird zusätzlicher Raum benötigt. Der Anbau soll nicht unterkellert werden und sich an der Geometrie des Bestands orientieren vm(s. Abb. 4). Somit könnten bis zu drei weitere Zimmer entstehen, um den nutzerseitigen Bedarf zu decken.

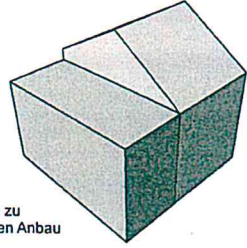


Abb. 4: Prinzipskizze zu einem entsprechenden Anbau

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

Bürger 2

Schreiben vom 01.06.2021

Eingang am 07. Juni 2021

A. Veränderungssperre:

In dem Schreiben wird dargelegt, dass das Datum, welches in der Präambel der Veränderungssperre als Beschlussdatum genannt wird, fehlerhaft sei. Gemäß den Angaben im Schreiben, wäre die Veränderungssperre vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen worden und somit hätte kein Planungskonzept vorgelegen. Weiter wird ausgeführt, dass in der angegebenen Sitzung keine Veränderungssperre beschlossen wurde. Auch ein Hinweis auf §§ 214, 215 BauGB wurde nicht in der Veränderungssperre erwähnt. Aus Sicht des Bedenkenträgers, erscheint die Veränderungssperre als rechtlich nicht wirksam.

B. Formelle Einwände:

Auch in der Beschlussfassung zur letzten Offenlage ist aus Sicht des Rechtsanwaltes ein formeller Fehler entstanden. Es wird aufgeführt, dass ein befangenes Mitglied des Ortsbeirates zur Beratung zunächst sitzen geblieben und dann später, jedoch zu spät den Sitzungssaal verlassen hätte.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die getätigten Änderungen zur letzten Offenlage durch die Erhöhung der GRZ und das Anpassen der Baufenster die Grundzüge der Planung berührt haben und es eine weitere Offenlage hätte geben müssen. Der Bedenkenträger stellt hier klar, dass bei den Änderungen nicht von einer klarstellenden Bedeutung sondern von den Grundzügen der Planung ausgegangen werden kann und erwähnt einen Ausschnitt aus einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1987.

Zudem wird gerügt, dass der Zeitraum der Offenlage nicht auf Grund der Corona-Pandemie angemessen verlängert wurde und verweist auf einen Passus einer Veröffentlichung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen aus dem April 2020. Aus Sicht des Rechtsanwaltes hätte der Zeitraum der Offenlage verlängert werden müssen und Stellungnahmen die nach Beendigung der Offenlage eingehen, hätten ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Insbesondere wird auf einen Passus des § 4a BauGB hingewiesen, wonach der Verfahrensgeber den Inhalt der Stellungnahmen hätte kennen müssen. Aus diesen Gründen ist auch die Offenlage aus Sicht des Bedenkenträgers formell rechtswidrig.

Weiter wird gerügt, dass der Bedenkenträger erst nach der Offenlage von der Offenlage erfahren hat und aus seiner Sicht die Bekanntmachung nicht ausreichend war. Auch hier wird wieder der gewählte Zeitraum als zu kurz gerügt.

Zudem sei bei den Vorhabenlisten auf der Internetseite der Stadt Königstein nicht der aktuelle Stand angegeben worden und daher konnte sich die Öffentlichkeit aus Sicht des Rechtsanwaltes nicht genügend informieren.

Es wird auch gerügt, dass die Veränderungssperre nicht mit Auslag und nicht nochmals mit dem Bebauungsplan veröffentlicht wurde. Es wird daher festgestellt, dass sowohl die Offenlage im September – Oktober 2020, als auch die Offenlage in 2021 rechtswidrig war.

C. Materielle Einwände:

Aus Sicht des Bedenkenträgers sollte das Flurstück 287 nicht zum Teilgebiet 3 gehören, sondern zum Teilgebiet 1. Das würde zu mehr Homogenität führen.

Weiter wird angeregt, die Vollgeschossbestimmungen zu ergänzen. Es wird gebeten, klarzustellen, ob die Vollgeschossregelung „statisch“ oder „dynamisch“ erfolgt.

Auch die Traufhöhe sollte auf 8 m bergseits angepasst werden. Dies ergibt sich aus einem Mittelwert der beiden festgesetzten Höhen von 7 m berg- und 9,5 m talseits. Auch der Abstand von 2,5 m der beiden festgesetzten Höhen erscheint dem Bedenkenträger als zu stringent und unverhältnismäßig.

Durch die niedrige Traufhöhe bergseits wird aus Sicht des Rechtsanwaltes das übergeordnete Ziel der Nachverdichtung konterkariert und ein Ausbau somit ausgeschlossen oder zumindest stark erschwert.

Zudem sollten im gesamten Geltungsbereich Staffelgeschosse zulässig sein.

Ein Verbot von Staffelgeschossen in einzelnen Gebieten würde gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verstoßen.

Es wird angeregt, die Dachform „Flachdach“ im gesamten Plangebiet als zulässig zu erklären. Weiter wird eine Erhöhung des Kniestockes von 0,8 m auf 1,6 m angeregt. Auch die zulässige Dachneigung sollte unter 10° liegen dürfen.

Die gewünschte Änderung der Dachform wird mit einem fehlenden planerischen Gesamtkonzept begründet. Zudem existiert bereits heute eine Vielzahl von Gebäude mit einem Flachdach. Aus Sicht des Rechtsanwaltes würde die Erlaubnis von Flachdächern einen umfassenden individuellen Gestaltungsspielraum ermöglichen, wogegen ein Verbot gegen das überordnete Ziel des Generationenwechsels sprechen würde. Es werden einige Gebäude mit Flachdach als Beispiele aufgeführt.

Es wird auch mit einer gewissen Wertminderung argumentiert, sollte das Flachdachverbot aufrechterhalten bleiben. Es wird als rechtlich Bedenklich eingestuft.

Gerügt wird zudem, dass die Begründung der Flachdächer von Teilgebiet 8 nicht auch für das Teilgebiet 3 gilt.

Auch der Kniestock ist mit 0,8 m zu niedrig bemessen und würde nicht für eine moderne Architektur stehen. Zudem steht diese Festsetzung auch entgegen dem übergeordneten Ziel des Generationswechsels.

In der Zusammenfassung wird nochmal darauf hingewiesen, dass ernsthafte Bedenken bestehen, das ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und das Willkürverbot bestehen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

A. Veränderungssperre

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Datum 23.08.2018 stand in der Ursprungsversion, die den städtischen Gremien als Entwurf zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Das Datum ist natürlich nicht korrekt. Dies liegt auch daran, dass im Entwurf nicht vorab stehen kann, wann die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf als Satzung beschließen wird. Das korrekte Datum wird immer erst nach erfolgten Beschluss aktualisiert.

In der beschlossenen Satzung steht das korrekte Datum. Die Satzung wurde am 29.05.2019

in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. So wurde die Satzung am 25.07.2019 bekannt gemacht.

Künftig werden die alten Daten gelöscht und durch xx.xx.xxxx ersetzt um hier etwaige Missverständnissen vorzubeugen.

Nach einschlägiger Rechtsmeinung ist der fehlende Hinweis auf §§ 214, 215 BauGB unbeachtlich.

Die Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre wird aus Sicht der Verwaltung durch ein falsches Datum in der Entwurfsfassung, die den Gremien zum Beschluss vorgelegt wird und noch gar nicht feststehen kann, nicht beeinträchtigt.

B. Formelle Einwände:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist nicht ersichtlich, von welchem Ortsbeiratsmitglied hier die Rede ist. Gem. dem Auszug aus der Niederschrift über die 26. Sitzung des Ortsbeirates Mammolshain am Montag, dem 18.01.2021 haben zum Tagesordnungspunkt 5 (Bebauungsplan M14 „südlich des Ortskerns“) Herr Hartwich, Herr Albeck, Frau Gutbier, Frau Gabriel-Parpan, Frau Reimer und Herr Maier den Sitzungsraum auf Grund § 25 HGO „Widerstreit der Interessen“ verlassen. Frau Scherer hat bei der Sitzung entschuldigt gefehlt. Zur Beratung und Abstimmung waren somit noch Herr Ostermann (Sitzungsleitung) und Herr Dr. Reimann anwesend. Beide wohnen nicht im Plangebiet und sind offensichtlich nicht befangen.

Der erwähnte Auszug liegt als Anlage bei.

Die vorgenommenen Änderungen waren wesentlich und nicht nur klarstellend, daher wurde eine erneute Offenlage durchgeführt, in diesem Fall eine beschränkte. Wären die Änderungen nur Klarstellend gewesen, hätte der Satzungsbeschluss erfolgen können. Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB hinzuweisen. In der Bekanntmachung wurde entsprechend darauf hingewiesen.

Die Rüge kann nicht nachvollzogen werden.

Der Hinweis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen schlägt unter anderem vor, dass in Zeiten von Corona bedingten Einschränkungen gänzlich auf Offenlagen verzichtet werden sollte. Dies wird aber dadurch gemildert, dass ein Zusatz eingefügt wurde, dass keiner genau wissen kann, wie lange diese Einschränkungen anhalten. Ebenso verhält es sich mit dem vorgebrachten Hinweis. Die Offenlage wurde vom 26.04.2021 – 28.05.2021 (33 Tage) durchgeführt. Das Wort angemessen ist sehr unbestimmt. Wie lange kann eine angemessene Verlängerung sein? Im vorliegenden Fall wurde die Offenlage um 3 Tage verlängert. Die Verwaltung war zu jederzeit in den Dienststunden besetzt und telefonisch erreichbar, die Unterlagen waren zur angegebenen Zeit im Internet abrufbar. Der Bedenkenträger hätte jederzeit einen Termin vereinbaren können.

Auch die Offenlagen vom 07.09.2020 – 09.10.2020 erfolgte 33 Tage.

Es ist grundsätzlich so, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen zu berücksichtigen sind. Im BauGB heißt es daher „können unberücksichtigt bleiben“, dies wird auch immer in den Bekanntmachungen so übernommen. Das beste Beispiel ist die vorliegende Stellungnahme. Auch diese wurde zu spät eingereicht und findet noch

Berücksichtigung.

Es kann durch den Hinweis auf § 4a (6) Satz 1 BauGB nicht nachvollzogen werden, worauf der Bedenkenträger hinaus möchte. „Hinsichtlich Fällen des Kennenmüssens des Inhaltes von später abgegebenen und rechtlich relevanten Stellungnahmen“; sicherlich wissen die Planer, von welchen Träger öffentlicher Belange immer Stellungnahmen eingehen. Bei Bürgern können die Planer das nicht wissen, außer ein Bürger war vor Ort um sich zu informieren und hat bereits zu diesem Zeitpunkt eine Stellungnahme angekündigt. Die Stellungnahmen werden dennoch berücksichtigt.

Zu 4.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2021 in der Taunus Zeitung und wurde ebenfalls auf die Homepage der Stadt Königstein gestellt. Auf der Homepage befand sich die Bekanntmachung bis zum Ende der Offenlage am 28.05.2021.

Die Vorhabenlisten sind ein Service der Stadtverwaltung, wonach über die einzelnen Projekte informiert wird. Auf Grund der Vielzahl an Projekten kann es vereinzelt dazu kommen, dass nicht jedes Projekt am gleichen Tag aktualisiert wird. Da der Bedenkenträger aber offensichtlich regelmäßig auf der Internetseite der Stadt Königstein zugegen ist, ist davon auszugehen, dass er von der Offenlage Kenntnis hatte..

Auch der Verweis auf die Königsteiner Nachrichten (vermutlich Königsteiner Woche) irritiert in diesem Zusammenhang, da das offizielle Bekanntmachungsorgan der Stadt Königstein die Taunus Zeitung ist.

Es ist zudem vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, dass Veränderungssperren ebenso wie Bebauungspläne offengelegt werden müssen oder gar an die Wand gehängt werden.

C. Materielle Einwände:

Straßen sind schon immer städtebauliche Grenzen, so wurde auch das angesprochene Flurstück 269 in das Teilgebiet 1 verschoben. Das Flurstück 287 ebenfalls in das Teilgebiet 1 zu verschieben würde gegen jede städtebauliche Idee sprechen und keinerlei städtebaulichen Zusammenhang ergeben.

Zu A1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist für die Planer nicht ersichtlich, wie eine Vollgeschossfestsetzung im Bebauungsplan „dynamisch“ gestaltet sein kann. Die Festsetzung ist statisch, da sie I, II oder III Vollgeschosse festsetzt. Hiervon kann nicht mit Ausnahmen o.ä. abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude mit einem Vollgeschoss, zumindest laut der Ursprungsbaugenehmigung. Hierzu wird aber später noch ein Absatz folgen.

Zu A4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit einer Traufhöhe von 7,0 m für zweigeschossige Gebäude wurden bereits in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht. Daher wird an der Festsetzung festgehalten. Es wird allerdings ein klarstellender Passus eingefügt, wonach die Traufhöhe vom Anschnitt des natürlichen Geländes gemessen wird und die tiefergelegenen Garagenzufahrten mit den zulässigen Garagentorbreiten ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sehr wohl sinnvoll ist unterschiedliche Traufhöhen festzusetzen, da das Gelände durch die Hanglänge abfällt. Ein Mittelwert kann hier nicht gebildet werden, da auch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises eine Wertemittelung immer verneint hat.

Der Anregung wird gefolgt.

Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig. Um, bei zwei zulässigen Geschossen, eine dreigeschossige Wirkung zu vermeiden, muss das Staffelgeschoss talseitig um 2,5 m zurückspringen. Der entstandene Rücksprung kann z.B.: als Dachterrasse genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die zulässigen zwei Geschosse sehr wohl eine Nachverdichtung stattfinden kann, da viele Gebäude zurzeit nur ein Geschoss aufweisen.

Zu B1:

Der Anregung wird gefolgt.

Flachdächer sind in allen Teilgebieten zulässig. Es ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass die zulässige Attikahöhe mit der zulässigen Traufhöhe gleichzusetzen ist. Zudem sind Flachdächer zu begrünen.

Es ergeht weiter der Hinweis, dass sich Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen nicht ausschließen und sehr gut kombinierbar sind.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit der Festsetzung des Kniestockes von 0,8m wurden bisher ebenfalls gute Erfahrungen gemacht. Eine Erhöhung auf 1,6 m erscheint als zu massiv. Zudem ist nicht ersichtlich, wozu der Bedenkenträger einen Kniestock benötigt, da die Planung ein Flachdach aufweist. Auch die Verbindung zwischen modernen Baukörpern und einer Notwendigkeit eines Kniestockes oder eines Flachdaches ist nicht ersichtlich, es gibt durchaus moderne Bauweisen ohne Kniestock oder mit geneigten Dächern. Ein Kniestock von 1,6 m Höhe bei einem Flachdach würde ein nicht nutzbares Geschoss zur Folge haben. Es wird keine städtebauliche Verbesserung gesehen.

Der Anregung wird gefolgt.

Bei Flachdach ist natürlich eine Dachneigung von unter 10° zulässig, daher bezieht sich die Festsetzung nur auf geneigte Dächer, es ergeht dennoch eine Klarstellung.

Fazit:

Den Planern ist die Problematik der Bauherren und des Grundstückes bekannt. Die Baugenehmigung weist ein eingeschossiges Gebäude mit einem Keller- und einem Erdgeschoss auf. Das bei der damaligen Errichtung des Gebäudes das Erdreich anders angefüllt wurde, als ursprünglich geplant, ist vor Ort nicht zu erkennen und auch unwesentlich. Das sich nach der neuen Berechnung des Vollgeschossnachweises herausgestellt hat, dass es sich bei dem Kellergeschoss durch die fehlende Anschüttung ebenfalls um ein Vollgeschoss handelt kann nicht zulasten der Planer oder des Bebauungsplanentwurfs gehen. Zudem erfolgte aus Sicht der Planer der zielgerichtete Hinweis, das Kellergeschoss so anzuschütten, wie es die Ursprungsbaugenehmigung von 1970 vorsieht. So würde die eingeschossige Bauweise wieder hergestellt werden und es könnte ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt werden.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Per Email an: magistrat@koenigstein.de



Frankfurt, den 1. Juni 2021

Stellungnahme Bebauungsplan Entwurf M14 – Südlich des Ortskerns in Königstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir, [REDACTED],
[REDACTED], unsere Stellungnahme zu dem vorbezeichneten und sich in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplan, welcher im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13a
BauGB durchgeführt wird, ab.

Zur Stellungnahme:

Hintergrund ist der zwischen uns als Erwerber und den Verkäufern ([REDACTED]
und [REDACTED], notarielle Kaufvertrag vom 12. Oktober 2020 über ein Einzelhaus aus
dem Jahr 1970. Das Objekt hat folgende Anschrift: Am Hasensprung 33, 61462 Königstein
(Gemarkung Mammolshain, Flur 2 Flurstück 287, Hof- und Gebäudefläche, Am Hasensprung
33, 514 qm groß). Die Eigentumsumschreibung in Abt. I des Grundbuchs ist am 2. Februar
2021 erfolgt. Mithin sind wir von dem Bebauungsplan-Entwurf seit Kurzem auch persönlich
betroffen und haben schützenswerte Interessen. Das Grundstück befindet sich im derzeit
geplanten Teilgebiet 3 des Bebauungsplan-Entwurfs und hat derzeit ein Flachdach (FD).

Folgende Festsetzungen sind nun im Entwurf des Bebauungsplans für das Teilgebiet 3 geplant:

- 2 Vollgeschosse plus Dach
- GRZ: 0,3
- Einzel- und Doppelhaus zulässig
- Traufhöhe: 7,0 m bergseits und 9,5 m talseits
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdach. Staffelgeschoß und Flachdach unzulässig
- Dachneigung: 10 – 45 Grad
- Kniestock/Drempel ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig

A. Veränderungssperre:

Vor Darstellung der formellen und materiellen Einwendungen hinsichtlich des Planentwurfs sei eine Rüge zur zugrunde liegenden Veränderungssperre der Stadt Königstein im Stadtteil Mammolshain vom 18.07.2019 erlaubt. Dieser Punkt wird ggf. zusätzlich noch separat von dieser Stellungnahme aufgegriffen werden.

In der Einleitung der Veränderungssperre erscheint ein Fehler, welcher die Rechtmäßigkeit der Veränderungssperre berühren kann: *„Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 23.08.2018 aufgrund der §§ 14 und 16 BauGB [...] folgende Satzung beschlossen.“* Das genannte Datum (23.08.2018) ist überraschend, da zu diesem Zeitpunkt noch gar keine zu sichernde Planung hinreichend bekannt war. Wir gehen davon aus, dass statt dem 23.08.2018 in der Veränderungssperre das Datum 28.03.2019 stehen müsste.

Zum Zeitpunkt „23.08.2018“, welcher eingangs der ausgefertigten Satzung ausdrücklich genannt wird, wird bestritten, dass bereits ein hinreichend bestimmtes Planungskonzept vorlag. Dies ist jedoch Voraussetzung für den Erlass einer rechtswirksamen Veränderungssperre. Analog zum verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot ergeben sich die Anforderungen an die notwendige Bestimmtheit eines Planungskonzepts (insbesondere Abwägung der gemeindlichen Planung mit den Interessen der Bauherren an einer hinreichenden Gewährleistung der Baufreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in der 23. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.08.2018 offenbar keine diesbezügliche Veränderungssperre beschlossen wurde. Des Weiteren enthält diese Veränderungssperre keinen Hinweis zur Einsichtnahme für die Bürger, Modalitäten der Einsichtnahme und generell zur Veröffentlichung. Dies wäre jedoch rechtlich geboten gewesen.

Abschließend sei der rechtliche Hinweis erlaubt, dass in dieser Veränderungssperre ein etwaiger Hinweis auf §§ 214, 215 BauGB fehlt. Aufgrund der vorbezeichneten Mängel erscheint diese Veränderungssperre rechtlich nicht wirksam.

B. Formelle Einwendungen:

Rechtlich gelten hohe Anforderungen an das förmliche Verfahren. Es bestehen Anhaltspunkte, dass dagegen aufgrund formeller Fehler in mehrfacher Hinsicht verstoßen worden sein könnte.

1. Hinsichtlich des Beschlusses des OB Mammolshain am 18.01.2021 (Bebauungsplan M14 – Südlich des Ortskerns und hier beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung) wird formelle Rechtswidrigkeit gerügt. An der Sitzung des OB Mammolshain am 18.01.2021 ab 20.00 Uhr wurde die entsprechende Beschlussvorlage (Az. 61 22 03, Drucksachenummer 269/2020) am Ende, wie vorgeschlagen, beschlossen. Jedoch kam es bei dem Beschlussverfahren zu einem formellen Fehler: Zwar sind vor Beginn der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkte die Mehrzahl der befangenen Mitglieder ordnungsgemäß aus dem Sitzungsraum gegangen (und erst zum nächsten Tagesordnungspunkt wieder zurückgekehrt). Jedoch ist ein befangenes Mitglied zu Beginn der Beratungen unstreitig erst sitzen geblieben und sodann erst zu einem späteren Zeitpunkt, als ihm die eigene Befangenheit aufgefallen war, doch aufgestanden und hatte den Raum verlassen. Das Verfahren am 18.01.2021 könnte bereits wegen dieses Mangels in formeller Hinsicht rechtswidrig sein.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuletzt erfolgten Änderungen des Planentwurfs, welche unter dem AZ. IV 61-00-00/ Pk dargestellt sind, wesentlich waren und insgesamt die Grundzüge der Planung berührt haben (insbesondere Erhöhung der GRZ in einem Plangebiet und Aufnahme von Wohnhäusern in einem Plangebiet, Anpassung von Baufenstern). In dem Zusammenhang soll an die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung erinnert werden:
„Das Verfahren der öffentlichen Auslegung ist im Übrigen nicht nur zu wiederholen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach einer bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung in einer die Grundzüge der Planung berührenden Weise geändert oder ergänzt wird, sondern auch bei weniger grundlegenden Änderungen und Ergänzungen, sofern die Änderung nicht lediglich klarstellende Bedeutung hat“ (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 - BVerwG 4 NB 2.87 - NVwZ 1988, S. 822, 823). Lediglich klarstellende Bedeutung ist hier nicht erkennbar. Es wird deshalb gerügt, dass die Gemeinde nur eine beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen hat.
3. Es wird gerügt, dass die Offenlage im Zeitraum 07.09.2020 – 09.10.2020 nicht angemessen war. Aufgrund der Corona-Pandemie kam es bei dieser Offenlegung zu erheblichen Beschränkungen der Öffentlichkeitsbeteiligung (u.a. Auslegung nur nach telefonischer Anmeldung).

3.1 Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Referat VII 3 – Baurecht, Stand: April 2020) hatte sich zum Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie klar geäußert und Hinweise zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) veröffentlicht. Das Ministerium schreibt darin: *„Sofern es zu einer Einschränkung der Beteiligung kommt, also der Zugang zum Rathaus beschränkt und insbes. die Einsichtnahme in die auszulegenden Unterlagen nur nach telefonischer Terminabsprache bzw. Anmeldung möglich ist, sollte die Frist der Auslegung angemessen verlängert werden.“*

3.2 Auch nach § 3 Abs. 2 BauGB „ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.“ Rechtlich wird dies dahingehend interpretiert, dass die Corona-Krise und die damit verbundenen Beschränkungen sicherlich den hierfür notwendigen wichtigen Grund darstellen. Aufgrund der Einschränkungen im Zusammenhang mit der Offenlage vom 07.09.2020 – 09.10.2020, hätte die Auslegungsfrist verlängert werden müssen. Dagegen wurde verstoßen.

3.3 Rechtlich wird zu den Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und den Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung außerdem vertreten, dass aus dem Grund auch nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen zu einem Bebauungsplanentwurf dennoch zu berücksichtigen sind.

3.4 Zusätzlich ist in dem Zusammenhang auf die in § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB verankerte Ausnahme hinzuweisen (hinsichtlich Fällen des Kennenmüssens des Inhalts von später abgegebenen und rechtlich relevanten Stellungnahmen).

3.5 Tatsächlich war eine notwendige und angemessene Verlängerung der Offenlegung in dem Sinne jedoch nicht erfolgt. Damit wurde den hohen Anforderungen an die förmlichen Beteiligungsverfahren nicht entsprochen. Mithin war die Offenlage im Zeitraum 07.09.2020 – 09.10.2020 formell rechtswidrig.

4. Es wird gerügt, dass der Zeitraum der Offenlage in 2021 für die Öffentlichkeit nicht erkennbar war. Auf telefonische Nachfrage am 1. Juni 2021 wurde mitgeteilt, dass eine beschränkte Offenlage im Zeitraum 26.4.2021 – 28.5.2021 erfolgt sei. Dies erscheint überraschend.

4.1 Zunächst ist dieser Zeitraum ebenfalls nicht angemessen und widerspricht erneut den Hinweisen des Hessischen Ministeriums zur öffentlichen Auslegung. Das Ministerium schreibt darin: *„Sofern es zu einer Einschränkung der Beteiligung kommt, (...) sollte die Frist der Auslegung angemessen verlängert werden.“*

4.2 Überdies enthält die Internetseite der Stadt Königstein (Vorhabenliste) noch am 1. Juni 2021 den beigefügten Hinweis: „2021 – Derzeit in Planung – Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit“ und „die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung soll im April/Mai stattfinden“. Ebenfalls enthielten die Königsteiner Nachrichten zwar den Hinweis auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.1.2021, in der Folge jedoch keine weiteren Information zu dem Plan, insbesondere nicht den entscheidenden Hinweis auf den Zeitraum der angeblichen Offenlage vom 26.4.2021 – 28.5.2021.

Da der Bürger grundsätzlich auf die Informationen der Gemeinde im gewissen Maße vertrauen dürften sollten, erscheint dieser Vorgang der nicht vollständig transparenten Öffentlichkeitsbeteiligung ungewöhnlich. Fragwürdig erscheint das vor dem Hintergrund der hohen Anforderungen, die für das förmliche Verfahren gelten.

5. Es wird gerügt, dass bei der Offenlage vom 07.09.2020 – 09.10.2020 die zugrunde liegende Veränderungssperre vom 18.07.2019 weder im Rathaus der Stadt Königstein (bei den an der Pinnwand hängenden Bebauungsplanunterlagen) noch auf der Internetseite veröffentlicht wurden. Es wird Unvollständigkeit der Offenlage gerügt. Eine Auslage dieser Veränderungssperre, welche für die derzeitige Bebaubarkeit eine erhebliche Rolle spielt, wäre aber im Sinne der Transparenz für die Bürger rechtlich zwingend geboten gewesen. Gerügt wird ferner, dass diese Veränderungssperre auch bei der neuerlichen Offenlegung in 2021 sowie bei den vorbereitenden (öffentlichen) Bebauungsplanunterlagen, anders als andere relevante Unterlagen zu dem Bebauungsplan, nicht veröffentlicht war. Mithin erscheint die Offenlage vom 07.09.2020 -09.10.2020 ebenso wie die Offenlage in 2021 rechtswidrig.

C. Materielle Einwendungen:

Zuordnung der Teilgebiete

Zunächst verwundert die Zuordnung unseres Flurstücks 287 zum Teilgebiet 3:

Denn mit Blick auf das gegenüberliegende Teilgebiet 1 und der dort vorherrschenden Bauweise mit Einzelhäusern und etlichen Häusern mit Flachdach wäre aus strukturellen Gründen und für ein Mehr an Homogenität eine Zuordnung zum Teilgebiet 1 wünschenswert. Jedenfalls erscheint eine Zuordnung des Flurstücks 287 zum Teilgebiet 1 vorzugswürdiger als die bereits überraschend erfolgte, nachträgliche Zuordnung des Flurstücks 269 (einziges großes Mehrfamilienhaus im Teilgebiet 1) zu diesem Teilgebiet 1. Letzteres könnte auf einen fremden Dritten zumindest äußerst atypisch wirken.

A 1 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

Zur Vollgeschossbestimmung wird eine Ergänzung des geplanten Bebauungsplans angeregt.

Begründung:

- Rechtlich wird von einer statischen Bestimmung des Vollgeschossbegriffs unter Berücksichtigung der damals gültigen Baurechtsslage und unter Verweis auf höchstrichterliche Rechtsprechung ausgegangen. Im Sinne der Rechtssicherheit und Transparenz wäre eine Klarstellung im Planentwurf wünschenswert.
- Hingegen fehlt es derzeit in den textlichen Festsetzungen des Planentwurfs (A 1 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO) an einer grundsätzlich möglichen Regelung, welche die Anwendung des Vollgeschossbegriffs für Gebäude regelt, welche bereits im Bestand sind und aufgrund damals gültiger Baugenehmigung errichtet wurden. Konkret geht es darum, inwieweit die Vollgeschosdefinition in dem Planungsgebiet „statisch“ oder „dynamisch“ zu verstehen ist. Angesichts eines Wohngebiets im Bestand wäre eine solche Regelung im Sinne der Rechtssicherheit hinsichtlich der dort bereits stehenden Gebäude auch erforderlich.

A 4 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB – Traufhöhe und Staffelgeschoss

1. Es wird dringend angeregt, die Festsetzungen zur Traufhöhe wie folgt abzuändern:

„Die Traufhöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung max. 8 m bergseits und max. 9,5 m talseitig. Bei dreigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 10 m bergseits und max. 12,5 m talseitig. Im Teilgebiet 8 darf die Traufhöhe bergseitig 3,5 m betragen. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.“

2. Es wird angeregt, Staffelgeschosse in dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans zu erlauben.

Begründung:

- Im Entwurf des Bebauungsplans wird eine Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung von nur 7,0 m bergseits erlaubt. Insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Hanglage einiger Flurstücke in dem Plangebiet erscheint diese Festsetzung nicht praktikabel und unangemessen. Überdies bestehen eigentumsrechtliche Bedenken (Art. 14 GG), weil die von dieser Festsetzung ausgehenden Einschränkungen erheblich sind und die betroffenen Eigentümer in ihren Eigentumsrechten erheblich einschränken. Daher ist die Festsetzung einer max. Traufhöhe, die *über* 7,0 m bergseits liegt, geboten.
- Andere Flurstücke innerhalb desselben Bebauungsplans und welche ebenfalls nur mit Einfamilienhäusern bebaut sind, wird nicht nur eine dreigeschossige Bebauung zugestanden. Erlaubt ist ebenfalls eine Gebäudehöhe von 10 m bergseits und 12,5 m talseitig. Es liegt eine erhebliche und ungewöhnliche Diskrepanz vor, welche gleichheitswidrig erscheint. Etwaige dies rechtfertigende Gründe für diese Ungleichbehandlung sind nicht ersichtlich. Konkret ist dieses erhebliche Mehr an Möglichkeiten, welche einzelnen Eigentümern anderer Teilgebiete innerhalb des geplanten Bebauungsplans eingeräumt werden soll, nicht angemessen und mithin nicht gerechtfertigt.
- Auch mit Blick auf beide Traufhöhen zusammen (9,5 m talseitig und 7,0 m bergseits) erscheint es angemessen, dass insoweit ein Mittelwert hinsichtlich der bergseitigen und talseitigen Traufhöhe genommen wird. Es wirkt nicht stringent und unverhältnismäßig, dass bei einer einheitlichen Vorgabe zu Traufhöhen für zweigeschossigen Bau zwei unterschiedliche Höhen angegeben werden, welche in einem extremen Abstand von derzeit 2,5 m zueinander stehen. Durch diese sehr niedrige bergseitige Traufhöhe von 7,0 m würde die eigentumsrechtliche Disposition unangemessen stark eingeschränkt.

- Insbesondere im Vergleich zu Bebauungsplänen anderer Gemeinden ist die Festsetzung einer Traufhöhe von nur 7,0 m bergseits ungewöhnlich und rechtlich problematisch.
- Zugleich widerspricht die planerische Festsetzung einer Traufhöhe von nur 7,0 m bergseits dem mit dem Bebauungsplan eigentlich verfolgten übergeordneten Ziel der „Nachverdichtung“ und konterkariert dieses Ziel (vgl. Entwurf Bebauungsplan – 1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen). Vielmehr würde die angestrebte Nachverdichtung durch die Festlegung einer derart geringen Traufhöhe gerade ausgeschlossen oder stark erschwert. Eine erhebliche Erschwerung der gewünschten Nachverdichtung dürfte damit nicht dem planerischen Ziel entsprechen.
- Hinsichtlich Staffelgeschossen sieht der Entwurf des Bebauungsplans ein weitgehendes Verbot vor, wenngleich hier wiederum erstaunliche Ausnahmen erlaubt sind: „Staffelgeschosse sind in den Teilgebieten WA 3 – WA 8, einschließlich WB 5 unzulässig.“ Ein sachlich rechtfertigender Grund für den Verbot von Staffelgeschossen, welche nicht zuletzt modernen Baukonzepten entsprechen und insbesondere in einer Vielzahl neuerer Bebauungspläne selbstverständlich zulässig sind, ist nicht ersichtlich. •Zugleich widerspricht diese planerische Festsetzung (Unzulässigkeit von Staffelgeschossen) dem mit dem Bebauungsplan eigentlich verfolgten übergeordneten Ziel des „Generationenwechsels“ und konterkariert dieses Ziel (vgl. Entwurf Bebauungsplan – 1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen), indem jüngeren Generationen mit Familien und Wünschen nach einer modernen Bauweise nicht entsprochen wird.
- Grundsätzlich ist es zwar nachvollziehbar, wenn ein Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt. Indes muss der Satzungsgeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist der Satzungsgeber den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, NVwZ 2003, S. 727). Insoweit bestehen erhebliche Bedenken, denn es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, welche für ein Verbot von Staffelgeschossen in einzelnen Teilgebieten des Bebauungsplans sprechen würden. Hinsichtlich der Festsetzung der Höhe auf derzeit nur 7,0 m bergseits mögen städtebaulich Einschränkungen der Nutzbarkeit verfolgt werden, jedoch verlangt hier Art. 3 Abs.1 GG eine gleichmäßige Verteilung der Lasten (neben einer grundsätzlich abwägungsfehlerfreien Entscheidung). Aus den vorbezeichneten Gründen ist eine Festsetzung von *über* 7,0 m bergseits geboten.