

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 13.05.2024

Drucksachen-Nr.: 68/2024

Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“

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

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

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

Fachdienst 67 Umwelt, Burgweg 5, 61462 Königstein

Schreiben vom 14.07.2023

Eingang am 14. Juli 2023

In dem Schreiben werden eine Überprüfung der Baufenster und eine mögliche Verkleinerung dieser für die zum Erhalt festgesetzten Bäume erbeten, da es in der Vergangenheit bei diesem Punkt immer wieder zu Problemen in der Umsetzung gab. Des Weiteren soll die ökologische Baubegleitung gemäß DIN 18920 bereits vor Baubeginn aufgenommen werden. Zudem soll im Textteil eine dringende Empfehlung zum Thema Brauchwasser aufgenommen werden.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Überprüfung der Baufenster und der zum Erhalt festgesetzten Bäume ergab, dass auf Grund einer bestehenden Baugenehmigung (der Bau wurde auch bereits ausgeführt) das Baufenster auf dem Grundstück Mühlweg 19 nicht verkleinert werden kann. Da es sich bei dem Baum F 16.11 um einen Ahorn handelt, ist nach Rücksprache mit dem Fachdienst 67 nicht mit Problemen für den Baum zu rechnen.

Da das Grundstück Mühlweg 27 verhältnismäßig klein ist und der Baum F 16.06 sehr ungünstig steht, das Baufenster auf Grund der geringen Größe des Grundstückes nicht verkleinert werden kann, da sonst keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück bestehen, wird die Esskastanie nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Bei dem Baum F 16.05 handelt es sich um eine Säuleneiche, auch hier ist nicht mit Problemen für den Baum zurechnen.

Die Baufenster auf den Grundstücken Am Ellerhang 13, Reichenbachweg 15 und Reichenbachweg 21 werden zu Gunsten der Bäume verkleinert.

Beim festgesetzten Baum F 16.07 handelt es sich um einen Feldahorn, daher ist aufgrund des Bestandes des Gebäudes ebenfalls nicht mit Problemen für den Baum zu rechnen.

Der Standort des Baumes F 16.15 wurde nochmals überprüft und im Plan korrigiert. Auch hier sollte es nicht zu Problemen im Zuge etwaiger Baumaßnahmen kommen.

Für alle festgesetzten Bäume gilt natürlich weiterhin die ökologische Baubegleitung.

Weiter wurde geprüft, ob es zusammenhängende Grünstrukturen gibt, die zwar nicht zum Erhalt fest gesetzt sind, aber durch eine Baufensterveränderung dennoch im Fortbestand unterstützt werden können. So wurde die Baufenster auf den Grundstücken Am Ellerhang 17, 9a, 9b und 9d leicht angepasst.

Der Zusatz, dass diese bereits vor Baubeginn aufgenommen werden muss, wird unter A8 der Textfestsetzung aufgenommen.

Die Empfehlung zum Thema Brauchwasser wird unter B7 der Textfestsetzung aufgenommen.

Königstein im Taunus, den 14.07.23
Az. IV 60-67-12-12 St

1. An
FD 61

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F16 A "Reichenbachweg/Am Ellerhang"

Hier: Stellungnahme FD 67 Umweltbeauftragte

Es wird folgendes angeregt:

- Verringerung der Baufenster dort, wo sich direkt Bäume zum Erhalt befinden, um deren Erhalt auch zu gewährleisten.
- Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Bäume vor dem Beginn der Bauphase gemäß DIN 18920.
- Aufnahme der dringenden Empfehlung in den Textteil, Zisternenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung zu nutzen, sondern auch als Brauchwasser in Gebäuden für die Toilettenspülung und die Nutzung der Waschmaschine.

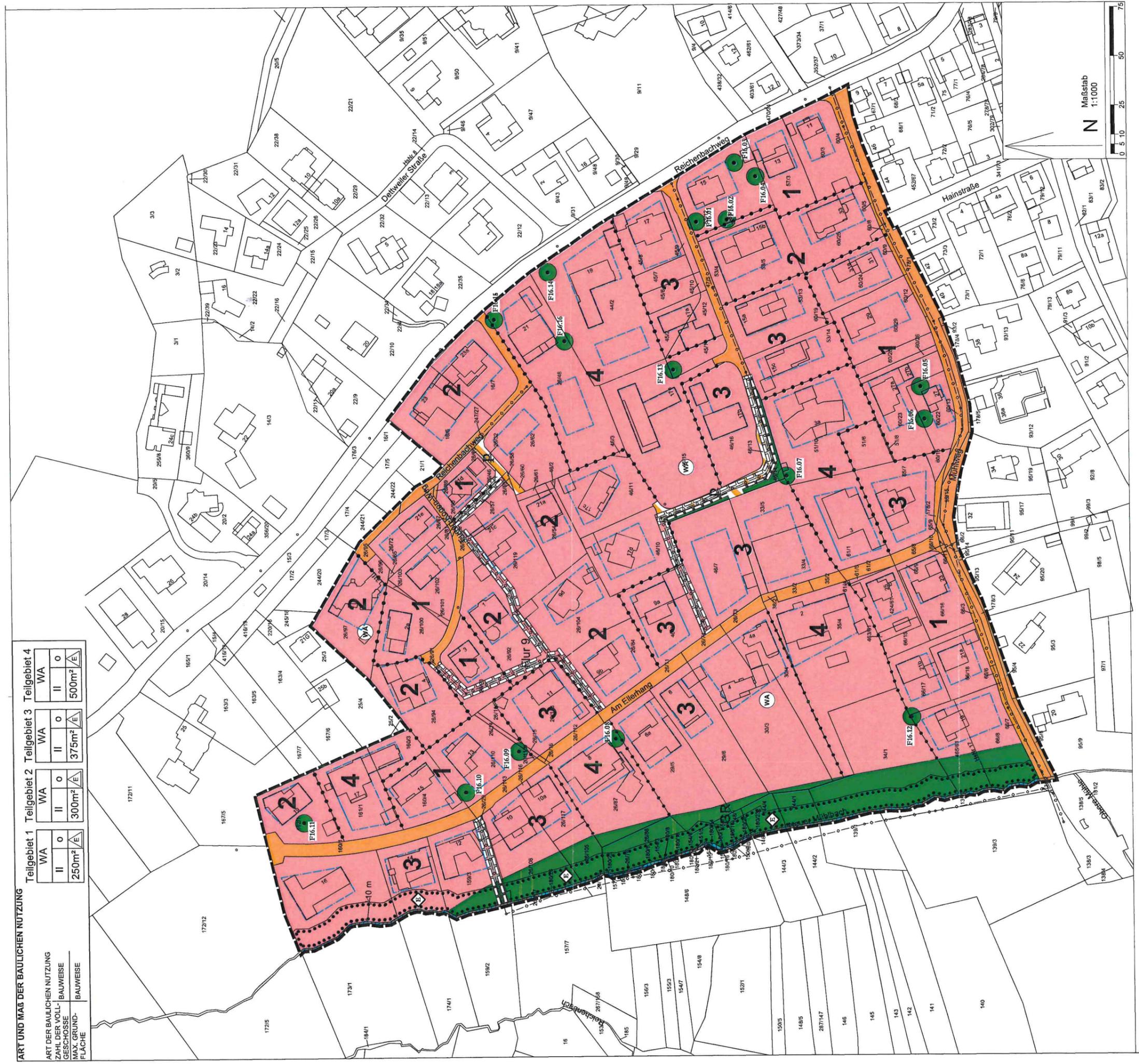
St

Sterf

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 ZAHLE DER VOLL-BAUWEISE
 GESCHOSSE
 MAX. GRUND-
 FLÄCHE

Teilgebiet 1		Teilgebiet 2		Teilgebiet 3		Teilgebiet 4	
WA	O	WA	O	WA	O	WA	O
II	0	II	0	II	0	II	0
250m ² /E		300m ² /E		375m ² /E		500m ² /E	



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

Netzdienste RheinMain

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt

Mail vom 20.07.2023

Eingang am 20. Juli 2023

In dem Schreiben wird dargelegt, dass bereits Leitungstrassen im Plangebiet existieren und es werden Hinweise gegeben, wie der Umgang mit diesen Trassen ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet bereits mit Erdgas erschlossen wurde.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Dem Hinweis wird gefolgt.

Der Hinweis D 9 wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen und entsprechend ergänzt.

Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Stellungnahme, Bebauungsplan, Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>

Gesendet: Donnerstag, 20. Juli 2023 07:58

An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Cc: Fremdbaustellenkontrolle

Betreff: AW: Stellungnahme, Bebauungsplan, Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage

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

vom 14.05.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ der Stadt Königstein 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.

Das ausgewiesene Gebiet wurde bereits mit Erdgas erschlossen. Sollte aufgrund der B-Plan-Änderungen die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen notwendig werden, bitten wir rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden.

Sollten Umlegungen aufgrund der B-Plan-Änderungen notwendig werden, muss dies schriftlich eingegeben werden.

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:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Es grüßt Sie freundlich

Artur Gerasimenko

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Besucheranschrift:

Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 213 25736

Mobil: 0151-72601477
Telefax: 069 213 24390
E-Mail: a.gerasimenko@nrm-netzdienste.de

Teamsanruf: [callto:v.Gerasimenko@mainova.de](telto:v.Gerasimenko@mainova.de)

Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

Von: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus) <tanja.hildmann@koenigstein.de>

Gesendet: Mittwoch, 14. Juni 2023 12:27

An: afblimburg-toeb@hvbh.hessen.de; info@bvn.de; koenigstein-glashuetten@bund-hochtaunus.de; bund@bund-hochtaunus.de; bund.hessen@bund-hessen.de; toeb.he@bundesimmobilien.de; 'BAIUDBwToeB@bundeswehr.org' <BAIUDBwToeB@bundeswehr.org>; anlagenschutz-sis@dfs.de; t-nl-suedwest-pti-34-as@telekom.de; pb24.toeb@dwd.de; immanuelgemeinde.koenigstein@ekhn.de; bauamt@schmitten.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; forstamtkoenigstein@forst.hessen.de; infrastruktur-frankfurt@hlf-online.de; bauleitplanung@frankfurt-main.ihk.de; toeb@lbh.hessen.de; info@lvj-hessen.de; info@lvv-hessen.de; abt.61@bad-soden.de; stadtplanung@kronberg.de; bauamt@kelkheim.de; info@naturpark-taunus.de; info@nabu-hochtaunus.de; Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>; beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de; beteiligung@region-frankfurt.de; bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; vhfnat@hessenfischer.net

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

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

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

Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss,

Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung,

Postfach 1941, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe

Schreiben vom 19.07.2023

Eingang am 20. Juli 2023

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Fachbereich Ländlicher Raum keine Anregungen vorzubringen hat. Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt die vorliegende Planung und weist darauf hin, dass der Dichtewert von 12 Wohneinheiten/ha, sehr gering ist. Es sollte nochmal geprüft werden, ob die Unterschreitung des vorgegebenen Dichtewertes von 35 Wohneinheiten/ha noch weiter reduziert werden kann. Zudem soll auf Grund des Wegfalls von ca. 6.500 m² Grünfläche entlang des Baches ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Des Weiteren wird die Festsetzung der GRZ II und dem damit verbundenen Wegfall der 100 m² anrechenbaren Fläche hinterfragt. Der neu eingefügte Satz unter A 10 hinsichtlich der zu pflanzenden Hecke am Gewässerrandstreifen würde zu einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet ist und seit Mitte 2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) in Kraft getreten ist. Der Fachbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat Anregungen zur Bauweise, Nebenanlagen Gauben und zu Flachdächern.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zum Fachbereich Ländlicher Raum:

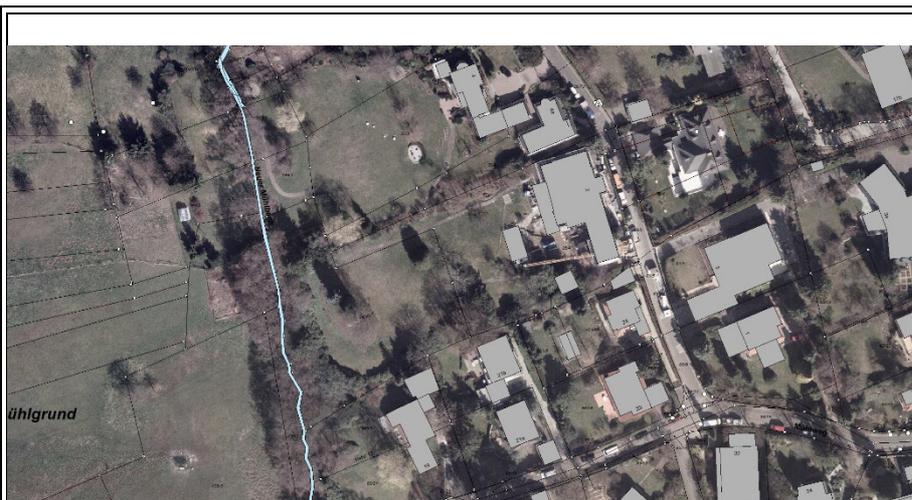
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung:

Der Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Dichtewerte werden nicht weiter angepasst. In der Begründung wurde ausreichend darauf eingegangen, dass diverse Punkte existieren, die eine weitere Nachverdichtung als nicht verträglich erscheinen lassen. Hier ist allen voran der zu erwartende Verkehr zu nennen. Zudem sind die Dichtewerte nur in Neubaugebieten verpflichtend. Es wird weiter darauf verwiesen, dass sich die zu erreichenden Dichtewerte aufgrund der getroffenen Festsetzungen verdoppeln.

Die Reduzierung der festgesetzten Grünfläche westlich der Straße „Am Ellerhang“ hat in Absprache mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Da dieser Bereich auf Grund der ökologischen Linie des Neuen Mühlbachs/ Höhenbaches heute schon zum Innenbereich zu zählen ist und lediglich eine typische Hausgartennutzung zulässig ist (es wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen) entfällt aus Sicht der Planer die Notwendigkeit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da keine weitere größere Versiegelung zulässig ist. Auch die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse entfällt, da kein Eingriff in die bestehenden Gärten geplant ist. In den beiden folgenden Luftbildern erkennt man, dass die Gartennutzung bereits seit 2003 besteht, es ist davon auszugehen, dass der Beginn der Nutzung noch vor diesem Zeitpunkt liegt. Auch aus diesem Grund sind aus Sicht der Planer keine weitere Schritte zu unternehmen.



Luftbild 2003



Luftbild 2022

Der Bezug auf die größeren Grundstücke und die damit verbundenen 100m² Fläche, die ausnahmsweise nicht in die GRZ II gerechnet werden können, wurde fälschlicherweise übernommen. Die Formulierung wird korrigiert und der Bezug auf die kleineren Grundstücke im Plangebiet bezogen.

Die zu pflanzende Hecke am Gewässerrandstreifen entfällt ersatzlos.

Der Hinweis auf die Gesetzes Änderung wird entsprechend aufgenommen und geändert.

Zum Fachbereich untere Bauaufsichtsbehörde:

Den Anregungen wird gefolgt.

Unter A3 der Textfestsetzung (Bauweise) wird eine entsprechende Ausnahme geregelt.

Punkt A5 (Nebenanlagen) wird entsprechend konkretisiert.

Unter Punkt B1 wird von zweigeschossigen Gauben gesprochen, Zwerchhäuser sind hier nicht erwähnt. Der Unterschied zwischen Gauben und Zwerchhäusern ist klar definiert und muss nicht weiter im Bebauungsplan erläutert werden.

Unter B1 wird eine Klarstellende Formulierung zur Begrünung von Flachdächern aufgenommen.

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



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

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Herrn Kai Prokasky
Postfach 1440
61454 Königstein

Herr Christian Annussek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-409

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

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02/462

19. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2
BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungs-
plan F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Ihr Schreiben vom 13.06.2023

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.

Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in der 3. Offenlage vor. Aus Sicht der Landwirtschaft haben sich keine Änderungen ergeben, sodass weiterhin keine öffentlichen Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes beeinträchtigt werden. Wir beziehen uns daher auf unsere letzte Stellungnahme vom 07.07.2022. Diese wird vollständigshalber im Folgenden angehängt:

Planungsanlass

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

Der ursprüngliche Geltungsbereich beinhaltete den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Nun wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 allerdings in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der zuvor genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbe-

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

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

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

arbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält die Bezeichnung F 16 A (F 16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 10,65 ha.

Planungsrechtliche Hinweise

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

Fazit

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

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

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

Der planerische Wille der Kommune für eine nachhaltige Entwicklung bzw. Nachverdichtung ist nicht zu erkennen. Auch weiterhin wird die Besiedlungsdichte von ca. 12 WE/ha, die durch die Festsetzungen ermöglicht wird, als bedeutend zu gering erachtet. Das Festhalten an dieser geringen Dichte erscheint nicht zeitgemäß für eine Kommune die sich im Ballungsraum Frankfurt befindet, im Geltungsbereich sollte gem. RegFNP eine Besiedlungsdichte von 35 WE/ha nicht unterschritten werden. Auch durch die zwischenzeitlich vorgenommenen Anpassungen der Baufenster, der Geschosigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verhältniszahl von Wohneinheiten kann hier keine einschlägige Veränderung erzielt werden. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Unterschreitung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans nicht noch weiter verringert werden kann, um diesen Bebauungsplan zukunftsfähiger gestalten zu können.

Die Rücknahme von ca. 6.500 m² festgesetzter Grünfläche (im Vergleich zur letzten Planoffenlage) zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes kann nicht nachvollzogen werden, besonders, da in den von der Änderung betroffenen Bereichen keine weiteren Baufenster ausgewiesen wurden. Eine Erläuterung, weshalb diese Umplanung erfolgte, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dieser Bereich ist bis dato dem Außenbereich zuzuordnen. Auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnte im vorgehenden Aufstellungsverfahren nur verzichtet werden, weil der gesamte Bereich als Grünfläche mit Durchgrünungsregelungen sowie einem Ausschluss von baulichen Anlagen festgesetzt werden sollte. Da dies in der nun vorliegenden Offenlage nicht mehr der Fall ist, sondern der Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird, sind die zuvor genannten Unterlagen dringend nachzureichen.

Die Regelung, dass 100 m² Stellplatzfläche pro Grundstück nicht auf die Fläche für Nebenanlagen angerechnet werden, sofern sie mittels Rasengitter oder breitfugigem Pflaster errichtet werden, ist weder ökologisch sinnvoll, noch erschließt sich die planerische Notwendigkeit. Begründet wird dies damit, dass durch diese Regelung auch den größeren Grundstücken Rechnung getragen werden kann. Da allerdings nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind und über die

GRZ II die Fläche für Nebenanlagen in Anhängigkeit der Grundstücksgröße bei größeren Grundstücken ohnehin proportional mit ansteigt, erscheint diese Festsetzung entbehrlich.

Der in den textlichen Festsetzungen unter A 10 neu eingefügte Satz „Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden“ ist wieder zu streichen. Diese Festsetzung widerspricht den Zielen eines naturnahen Gewässerrandes sowie dem unmittelbar davor formulierten Satz bezüglich Schutz und Pflege des Gewässerrandstreifens und würde zu einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Dies sollte redaktionell in den Unterlagen überarbeitet werden.

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

Der **Fachbereich Bauaufsicht** nimmt wie folgt Stellung:

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 3 Bauweise (§ 22 BauNVO); hier wird für alle Teilbereiche die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind unzulässig. In den Teilbereichen 1 und 2 gehen teilweise die Baufenster jedoch einseitig bis zur Grundstücksgrenze.

Punkt 5 Nebenanlagen; hier steht, dass das Baufenster ausnahmsweise mit Terrassen und Pools auf einer Seite bis zu 4,0 m überschritten werden darf. Diese Überschreitung des Baufensters ist aufgrund der vorgesehenen Einteilung / Zuordnung der Baufenster nicht überall in den Teilbereichen möglich. Da keine anderweitige Vorgabe besteht, kann die Überschreitung auf 4 m Breite über die gesamte Länge der jeweiligen Baugrenze gefasst werden. Damit könnte diese Regelung zu einer erheblichen heranrückenden Bebauung / Verdichtung der Freiflächen führen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1; Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Sind damit ebenfalls Zwerchhäuser gemeint? Eine eindeutige Formulierung sowie dessen ungeachtet auch eine Schemaskizze wären sinnvoll.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung ... zu versehen. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte klargestellt werden, dass es sich hierbei um die Flachdächer der Hauptgebäude handelt (sofern so gewünscht). Bei der aktuellen Formulierung wäre alle etwaigen Flachdächer aller baulichen Anlagen umfasst.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

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

Amt für Bodenmanagement

Berner Straße 11

65552 Limburg a.d. Lahn

Mail vom 19.07.2023

Eingang 19. Juli 2023

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Liegenschaften Am Ellerhang 1 und Mühlweg 19 und 21 a zu Veränderungen des Flurstückbestandes gekommen ist und es wird gebeten, dies in der Plankarte anzupassen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Die neu eingemessene Bebauung auf dem Grundstück Mühlweg 19 wurde aufgenommen.

Die geänderten Flurstücksnummern auf den genannten Grundstücken wurde angepasst.

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

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

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

TÖB – Hochtaunuskreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0002#082

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)
Telefon (0611) 535 – 6415
E-Mail dominik.orelly@hvbh.hessen.de

Datum 19.07.2023

Bebauungsplan: **F 16 A „Reichenbachweg - Am Ellerhang“**
Stadt: Königstein im Taunus
Stadtteil: Königstein
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **03.07.2023**
Ihre Aktenzeichen: **Herr Kai Prokasky**

Sehr geehrte Damen und Herren,
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

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

Bereich: Städtische Bodenordnung

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

Bereich: Liegenschaftskataster

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand in der Auflistung unter 2.1 und der zeich-
nerischen Darstellung des B-Plans nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht.
Im Bereich der Liegenschaften „Am Ellerhang 1“ und „Mühlweg 19 und 21a“ kam es zu Veränderungen
im Flurstücksbestand.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


.....
(Dominik Orelly)

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283

Darmstadt

Kampfmittelräumdienst

Schreiben vom 11.07.2023

Eingang am 11. Juli 2023

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Dem Hinweis wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Passus unter D7 aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1962-2023
Ihr Zeichen:	Frau Melanie Wentzell
Ihre Nachricht vom:	19.06.2023
Ihr Ansprechpartner:	Marco Tack
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:	Marco.Tack@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrdrpda.hessen.de
Datum:	11.07.2023

**Königstein im Taunus,
"Reichenbachweg / Am Ellerhang"
Bauleitplanung; Bebauungsplan F 16A
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 am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

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

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

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. Alexander Majunke

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283

Darmstadt

Schreiben vom 18.07.2023

Eingang am 18. Juli 2023

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die erhebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte als kritisch betrachtet wird. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist nicht gegeben. Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden weist nochmal auf das Wasserschutzgebiet hin. Die Abteilung Bodenschutz weist darauf hin, dass nicht alle Hinweise aufgenommen wurde. Oberflächengewässer und der anlagenbezogene Gewässerschutz sind nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der westlich des Plangebietes verlaufende Kanal am besten durch Grunddienstbarkeiten eingetragen werden sollte. Die Abteilung Abfallwirtschaft weist auf die Regelungen eines Merkblattes hin und bittet um vollständige Aufnahme des Hinweises. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die Abteilung für Bergrecht teilt mit, dass ein Erdwärmegewinnungsbetrieb im Gebiet vorhanden ist.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zur Regionalen Siedlungs- und Bauleitplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Dichtewerte werden nicht weiter angepasst. In der Begründung wurde ausreichend darauf eingegangen, dass diverse Punkte existieren, die eine weitere Nachverdichtung als nicht verträglich erscheinen lassen. Hier ist allen voran der zu erwartende Verkehr zu nennen. Zudem sind die Dichtewerte nur in Neubaugebieten verpflichtend. Es wird weiter darauf verwiesen, dass sich die zu erreichenden Dichtewerte aufgrund der getroffenen Festsetzungen verdoppeln.

Zur Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Grundwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bereits unter D5 geführt.

Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Passus zum Schutzgut Boden in der Begründung unter 4.3 aufgenommen.

Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter D13 aufgenommen.

Zu Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter D15 entsprechend angepasst.

Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bergaufsicht
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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 02.08/12-2022/2**
Dokument-Nr.: **2023/930797**

Ihr Zeichen: Frau Hildmann
Ihre Nachricht vom: 12. Juni 2023
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus
Zimmernummer: 3.017
Telefon: +49 6151 12 5216
Fax: +49 6151 12 8949
E-Mail: Felix.Machus@rpda.hessen.de
Datum: 18. Juli 2023

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang"
Gemarkung Falkenstein
Stellungnahme gemäß §4a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von §4a Abs.3 BauGB i.V.m. §4 Abs.2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die Stadt Königstein im Taunus beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang" die Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Falkenstein und umfasst eine Fläche von rund 10,6ha.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren F 16 „Reichenbachweg“ wurde in zwei selbstständige Planaufstellungsverfahren aufgeteilt. Gegenstand dieser Stellungnahme ist nun der aus dem Ursprungsentwurf entwickelte Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



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 Wohnbaufläche, Bestand. Dies entspricht einem regionalplanerischem Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und einer „privaten Grünfläche“ kann daher grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten

Es wird begrüßt, dass die Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 enthält. Auch wenn es sich bei den Untergrenzen des "Ziels" Z3.4.1-9 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs nur um einen Grundsatz handelt, in diesem Verfahren kein neues Baugebiet ausgewiesen wird und die Ausnahme begründet wird, wird die erhebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte im Hinblick auf den Flächenspargrundsatz und dem in der Begründung benannten hohen Siedlungsdruck äußerst kritisch gesehen.

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

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

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

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Meine Stellungnahme vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) hat weiterhin Bestand. Für das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wurden nicht alle Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in das überarbeitete Planungskonzept übernommen. Im Entwurf der Textfestsetzung - Stand 16.06.2023 - fehlen unter „D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 4. Bodenschutz und Altlasten“ folgende Hinweise:

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

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

Wir sind umgezogen, bitte beachten sie unsere neue Adresse: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Meine Stellungnahme vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) hat weiterhin Bestand. Aus abwasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

a. Hinweise

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung sollte für den westlich zum Plangebiet liegenden Kanal eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Neuer Mühlbach / Höhenbach) sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasserbehörde) einzuholen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

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

Jedoch wurden die in der Stellungnahme meines Dezernates vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) enthaltenen Hinweise nicht vollständig und entgegen der Angabe im Schreiben der Stadt Königstein im Taunus vom 12.06.2023 nicht unter Kapitel D14 aufgenommen. Im Kapitel "D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen" im Dokument "Entwurf der TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 12.06.2023" sind daher noch folgende Hinweise aufzunehmen bzw. soweit sie bereits in Kapitel D4 enthalten sind, erkennbar dem Themenbereich "Abfall" zuzuordnen:

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

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: Ein Hinweis auf den Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

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

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-)

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: kmrd@rpd.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](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

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

Naturpark Taunus

Hohemarkstraße 192

61440 Oberursel

Mail vom 28.06.2023

Eingang am 28. Juli 2023

In dem Schreiben wird dargelegt, dass in unmittelbarer Umgebung des Gebietes Wanderwege und Radrouten verlaufen. Sollten diese im Zuge von Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, wird um entsprechende Beschilderung gebeten.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Sperrungen von Straßen und Wegen, wird eine Umleitung eingerichtet.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Freiwilliges Ökologisches Jahr <foej@naturpark-taunus.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Juni 2023 14:01
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"

Sehr geehrte Frau Hildmann,

bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang" hat der Naturpark Taunus keine Einwände, sofern unser angrenzender Wanderweg „Eichenblatt Fuchstanz“ davon nicht beeinträchtigt wird. Bei Beeinträchtigungen der Begehrbarkeit bitten wir um entsprechende Beschilderung (Umleitung, Sperrung).

In unserem Online-Wanderführer können Sie den Wegverlauf nachvollziehen: <https://naturpark-taunus.de/wanderfuehrer/routes/eichenblatt-fuchstanz/178/@50.202767,8.467283,15/>

Mit freundlichen Grüßen

Robin Leinhoß

Freiwilliges Ökologisches Jahr (FÖJ)

Naturpark Taunus
Hohemarkstraße 192
61440 Oberursel
Tel.: 06171/97907-16
E-Mail: foej@naturpark-taunus.de
www.naturpark-taunus.de



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

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

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

Stadtwerke Königstein im Taunus

Burgweg 5, 61462 Königstein

Schreiben vom 22.06.2023

Eingang am 22.Juni.2023

Im Schreiben wird auf die Stellungnahme vom 26.10.2020 zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“ verwiesen. Diese gilt auch für den Bebauungsplanentwurf F 16A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen.

AZ 66-15-02 B-Pläne F 16 „Reichenbachweg“

Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:

1. Wasserversorgung

1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke im Reichenbachweg, Mühlweg und „Am Ellerhang“ kann für den „Normalverbrauch“ ausreichend Trinkwasser für das Geltungsgebiet bereitgestellt werden. Verbrauchsspitzen, die in den Sommermonaten der Jahre 2018-2020 mit bis zu 250 l/Exd im Geltungsbereich dem Trinkwassernetz überwiegend für die Gartenbewässerung entnommen wurden, können auf Dauer nicht bereitgestellt werden. Hier sind geeignete Gegenmaßnahmen zu treffen. Trinkwasser für den persönlichen häuslichen Gebrauch ist ausreichend vorhanden.

Der Stadtteil Falkenstein wird im Regelfall vollständig über den Neuwaldstollen versorgt. Bei Mehrbedarf im eingeschränkten Maße können weitere Wasserversorgungsanlagen, die ansonsten die anderen Stadtteile versorgen, mit herangezogen werden.

1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

Das Rohwasser des Neuwaldstollens und bei Mehrbedarf der Treisbachstollen und Heilig-Geist-Stollen wird über die Aufbereitungsanlage Falkenstein-Alt bzw. Falkenstein-Neu entsäuert.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz erfolgt im Mittelzonenbehälter HB Falkenstein-Alt.

Die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße „Am Ellerhang“ wurde im Jahre 2018 vollständig erneuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

1.3 Versorgungsdruck

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Mittelzone Falkenstein. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 6,0 und 9,5 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

1.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet 48 m³/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

2.1 Innere und äußere Erschließung

Die anfallenden Abwässer werden über die Mischwasserkanäle Reichenbachweg (Seitenweg), Eugen-Kogon-Weg, Am Ellerhang und Mühlweg weiter über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadtwerke zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen geleitet. Der öffentliche Kanal in der Straße „Am Ellerhang“ wurde im Jahre 2018 erneuert.

2.2 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, der ohne Leitungssicherung über die privaten Grünflächen weiter zum Kanal im Mühlweg verläuft, sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es muss sichergestellt werden, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes, einzuschränken.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Königstein keinesfalls Drainage-, Grund-, oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf.

Königstein, den 26.10.2020



Peter Günster
Techn. Betriebsleiter

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

BUND OV Königstein-Glashütten

Milcheshohl 27, 61462 Königstein

Schreiben vom 19.08.2023

Eingang am 19. August 2023

In dem Schreiben werden diverse Punkte angesprochen.

Zunächst weist der BUND auf die Wichtigkeit der Festsetzung gegen den Klimawandel hin.

- **Anmerkung allg. Art** In der Begründung (und den Textfestsetzungen) würde der Konjunktiv benutzt, es sollte jedoch der Indikativ/Imperativ genutzt werden, um eine bindende Vorgabe zu erzielen.
- **A 4** Es sollte kein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze für Carports vorgeschrieben werden. Um die Möglichkeit zur „Durchsicht“ des Raumes zu erhalten kann festgelegt werden, dass Carports keine Seitenwände haben dürfen.
- **A 5** Bei Pools sollte ein Zusatz aufgenommen werden, der den Wasserverbrauch reduziert. Schwimmteiche sollten dagegen immer erlaubt sein, auch wenn normale Teiche aus Trinkwasserspargründen nicht erlaubt sind.
- **A 8 Artenschutzmaßnahmen** Nisthilfen sollten bereits vor Baubeginn aufgehängt werden.
- **A 8 Schutz des Baumbestandes** Im Falle einer „unabsichtlich“ unterlassenen Anzeige oder einer „zufälligen“ Beschädigung eines Baumes sollte der Baum möglichst gleichartig und gleichwertig nachgepflanzt werden. | „Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm oder stärker nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.“ | Es sollte ein Passus aufgenommen werden, nach dem die Fällung nicht zum Erhalt festgesetzter Bäume auch versagt werden kann, wenn sich Schutzgründe ergeben, die normalerweise zu einer Festsetzung geführt hätten.
- **A 9** Der Satz „Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist.“ soll ersatzlos gestrichen werden und der Satz „Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche Elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.“ sollte durch den folgenden Satz ersetzt werden: „Für Elektrofahrzeuge empfiehlt sich das Berücksichtigen einer Schukosteckdose oder einer Wallbox bei der Planung der Stellplätze oder Garagen.“
- **A 10** Die Position der zweireihigen Hecke als Gewässerrandstreifen sollte genauer definiert werden. Vorschlag: auf der 10-m-Grenze. | „Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm und die Sträucher bzw. Heister mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu ersetzen.“
- **A 12** Informationen über Lichtimmissionen und Schutz vor Lichtverschmutzung mit folgender Anmerkung: Die Gemeinde kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.
- **Albedo** Eine Erläuterung zum Thema Albedo-Wert und ein Hinweis darauf, dass Dächer, Hauswände, Verkehrsflächen und Stellplätze hell und/oder begrünt ausgeführt werden sollten.
- **Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung** Die Substratstärke auf Dächern sollte deutlich dicker ausfallen als bisher vorgeschrieben.
- **B 1** Soll ein Dach begrünt mit Retentionsvolumen ausgebildet werden, kann das Retentionsvolumen zu 50 % auf die Größe der Zisterne angerechnet werden. Außerdem sollten möglichst helle Dachfarben verwendet werden, auf schwarz, anthrazit oder braun sollte verzichtet werden. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

- **B 5** Punkt hinzufügen: „Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Dunkle oder schwarze Flächen sind nicht gestattet.“
- **B 9** Punkt hinzufügen: „Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.“
- **B 10** Terrassierungen sollten nur da erlaubt sein, wo es gar nicht anders geht. „Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,40 m nur für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.“
- **B 6** Bitte ändern in „Festsetzungen zum Artenschutz“. Es sollte eine Mindestgröße der Fenster, ab der der Vogelschutz wirksam wird, festgelegt werden. Die Hinweise D 7 und D 12 sollten unter diesem Punkt aufgeführt werden.
- **B 7** Wenn Verrohrungen verhindert werden und stattdessen das Regenwasser nur in offenen Gräben abfließen soll, dann dies bitte so schreiben.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Anmerkung allg. Art

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der komplette Text wurde auf den Konjunktiv hin durchsucht und nach Möglichkeit in den Indikativ/Imperativ geändert.

Punkt **A 4** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Heranrücken der Nebenanlagen an die öffentliche Verkehrsfläche ist städtebaulich nicht gewollt. Das Zurückspringen der Carports/ Garagen hat zudem noch den Vorteil, dass auf der entstehenden Zufahrt ein weiterer Stellplatz entstehen kann, ohne weitere Fläche versiegeln.

Punkt **A 5** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Einschränkung bezüglich des Trinkwassers kann der Bebauungsplan nicht treffen. Hierzu existiert die Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Königstein. Es wird in der Begründung unter 3.6 ein Passus aufgenommen, der auf die Gefahrenabwehrverordnung und die Problematik mit dem Trinkwasser verweist. Dieser Hinweis wird auch regelmäßig in Stellungnahmen zu Bauanträgen aufgenommen.

Punkt **A8** der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Zeitpunkt zum Aufhängen der Nistkästen wird ergänzt.

Schutz des Baumbestandes

Der Passus mit der Ersatzpflanzung 18/ 20 cm wird aufgenommen und unter A 10 eingebunden.

Aus Sicht der Planer und der Umweltbeauftragten existiert keine „zufällig“ oder „unabsichtliche“ Fällung von Bäumen. Sollte ein zum Erhalt festgesetzter Baum oder ein Baum der unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt, ohne Genehmigung gefällt werden und dies ermitteln werden, ist ein Ordnungswidrigkeitsverfahren und eine Ersatzmaßnahme bzw. Ausgleichszahlung zu leisten.

Auf Seite 7 der Begründung steht unter „Schutz des Baumbestandes“, als erster Satz, dass die Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein zu erhalten sind. Diese gilt subsidiär, eine weitere Festsetzung ist daher nicht notwendig.

Punkt **A9** der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Regelung wurde absichtlich als Ausnahme aufgenommen, sodass der Magistrat der Stadt Königstein zustimmen muss. Die Begründung, warum Heizöl genutzt wird muss also dem Magistrat genügen um das Einvernehmen erteilen zu können. Ein Beispiel wäre evtl. die fehlende Infrastruktur. Sollte in dem Gebiet keine andere Infrastruktur vorhanden sein und der Bauherr den kompletten Straßenzug aufmachen müssen um eine alternative zu verlegen, dass ist das unverhältnismäßig und wäre eine mögliche Begründung.

Die Installationsmöglichkeit von Ladeinfrastruktur vorzusehen, wird unter A9 aufgenommen.

Punkt **A 10** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Gemäß den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde, würde die Hecke das gesetzlich geschützte Biotop beeinträchtigen, daher muss diese komplett entfallen.

Der Passus mit dem Ersatz der geschützten Bäume wird umformuliert.

Punkt **A 12** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Passus unter A8 aufgenommen.

Albedo

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsbegründung bleibt dennoch bestehen.

Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Substratstärke wird auf 0,15 m erweitert.

Punkt **B1** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Zisternensatzung der Stadt Königstein gilt subsidiär. Eine abweichende Regelung ist aus Sicht der Planer nicht sinnvoll.

Punkt **B5** der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird eine entsprechende Formulierung unter B8 aufgenommen.

Punkt **B9** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein gilt subsidiär. Eine abweichende Regelung ist aus Sicht der Planer nicht sinnvoll. Die Breite von 5,5m hat den Vorteil, dass zwei Auto nebeneinander parken können (2 x 2,75m). Die Reduzierung auf 5,0m hätte aus Sicht der Planer keinen wirklichen Vorteil.

Punkt **B10** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der Planer stellt ein solches Verbot ein zu gravierender Eingriff in das Eigentum der Bürger dar.

Punkt **B6** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für manche Festsetzung fehlt im Bauplanungsrecht die rechtliche Grundlage, die Ermächtigung. In diesen Fällen können Punkte die dennoch sinnvoll erscheinen unter „Hinweise“ aufgenommen werden. Diese gelten tatsächlich als Hinweise und sind nicht bindend. Andere Festsetzung haben eine Ermächtigungsgrundlage und können aufgenommen werden. Daher bleiben die einzelnen Punkte so wie sie sind. Auf die Hinweise und die notwendigen Punkte wird in den Stellungnahmen zu den Bauanträgen im Einzelnen eingegangen.

Punkt **B7** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde, sind Sammelleitungen kein Gemeingebrauch mehr. Wenn zu viele Nutzer gleichzeitig in den Bach einleiten, dann kann das unter Umständen nachteilig für den Wasserhaushalt sein, daher ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (§§ 8 und 9 WHG).



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland (BUND)
Landesverband Hessen e.V.
Friends of the Earth Germany**

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12

Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net
www.bund-koenigstein-glashuetten.de

19. August 2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

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.

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 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

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 (stlv.
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: Tainussparkasse, BIC: HELADEF1TSK,
IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36 Der BUND ist
anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundes-
naturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von
der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

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. 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 – auch ohne dass von höherer Stelle Regelungen vorgegeben sind – 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 ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

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

Bei der Bearbeitung der Begründung und auch des Umweltberichts finden sich viele Vorschläge mit der Formulierung „sollte, müsste, könnte“. In jedem einzelnen Fall wird der Konjunktiv benutzt – und damit handelt es sich also samt und sonders nur um Bitten oder Möglichkeiten, nicht jedoch um bindende Vorgaben. Es ist geboten und erforderlich, stattdessen im Indikativ bzw. Imperativ zu formulieren – also „muss, soll“ zu schreiben. Nur so wird das Gebot erkennbar zu befolgen. Beispiel:

¹ <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvq21-031.html>

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

- „Es sollte der Oberboden von den Bauabfällen getrennt werden“. = Dies klingt nach einer „Bitte“, die nicht befolgt werden muss. Möglichkeit, für die man sich entscheiden kann, aber nicht muss.
- “Der Oberboden ist von den Bauabfällen zu trennen“. = Eindeutige Vorgabe.

Teilweise finden sich die Vorschläge in den Textfestsetzungen wieder. Dies ist aber nicht in jedem einzelnen Fall und insbesondere bei Belangen des Umweltschutzes häufig jedoch nicht erfolgt.

Darüber hinaus hat der BUND in Königstein leider die schlechte Erfahrung gemacht, dass alles, was in der Planzeichnung eingezeichnet und auch was in der Begründung und den Berichten steht, nur als Vorschlag aufzufassen ist, sogar unabhängig der verwendeten Grammatik (Konjunktiv). Letztlich ist es geboten und erforderlich, die textlichen Festsetzungen entsprechend auszugestalten. Auf diese wird daher im letzten Kapitel dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen.

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

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

A 4. Standorte von Garagen und Carports

Es ist unsinnig, bei Carports einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze vorzuschreiben. Damit wäre eine Garageneinfahrt zwar als Stellplatz, aber nicht mehr als Carport nutzbar. Ein Carport erhöht zudem die Bereitschaft, das Auto auf dem Grundstück statt auf der Straße zu parken, deutlich. Wenn es um die „Durchsichtigkeit“ des Raumes vor den Häuserfronten geht, so kann ja festgelegt werden, dass ein Carport keine Seitenwände haben darf.

A 5. Nebenanlagen

Dass Kaninchenkehege oder Vogelvolieren nicht zulässig sind, Pools aber schon, könnte als bezeichnend angesehen werden. Bei Pools soll unbedingt noch ein Zusatz aufgenommen werden, der den Wasserverbrauch reduziert: Z.B. Pools dürfen nur eingebaut werden, wenn das Nachfüllen des Pools aus einer Regenwasserzisterne erfolgt. Schwimmteiche (Teiche mit bepflanzter Reinigungszone, die grundsätzlich nicht mit Trinkwasser befüllt werden) sollten dagegen immer erlaubt sein, sie erfüllen auch wichtige

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

Funktionen im Artenschutz. Aus Artenschutzgründen können also Schwimmteiche erlaubt werden, wenn normale Teiche aus Trinkwasserspargründen nicht erlaubt sind. Beispiel:

Pools sind aus Artenschutzgründen zulässig, wenn sie als ökologische Schwimmteiche – aufzufüllen mit Regenwasser aus einer vorhandenen Zisterne – konzipiert sind. Herkömmliche Pools ohne ökologische Filterzone sind nicht zulässig, außerdem ist das Befüllen des Pools mit Trinkwasser nicht zulässig.

A 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

Artenschutzmaßnahmen

Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss vor Baubeginn erfolgt sein. Im Ausnahmefall kann gleichzeitig oder zeitversetzt mit Baubeginn mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. In jedem Fall muss die Ausgleichsmaßnahme vor Bezug fertig gestellt sein.

Schutz des Baumbestandes

Bezüglich des Baumschutzes möchte ich die „unabsichtlich“ unterlassene Anzeige des Fällens von Bäumen bzw. die „zufällige“ Beschädigung eines Baumes während der Bauarbeiten stärker in den Fokus rücken. In einem solchen Fall soll der Baum möglichst gleichartig und gleichwertig nachgepflanzt werden.

Wird durch Baumaßnahmen, Unfälle oder mutwillige Beschädigung ein zum Erhalt festgesetzter Baum unrettbar beschädigt, sodass er gefällt werden muss, so ist an geeigneter Stelle ein möglichst gleichartiger und gleichwertiger Baum nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein nachzupflanzen.

Desweiteren soll der Passus *„Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.“* wie folgt abgeändert werden:

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm oder stärker nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

Insgesamt ist bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen anzunehmen, dass vermutlich nicht alle schützenswerte Bäume in die Liste aufgenommen werden konnten. Von daher wäre es sinnvoll, einen Passus aufzunehmen (evtl. in der Begründung), der auf diesen Umstand hinweist und folgendes feststellt: Ein Baum, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurde, kann deswegen nicht einfach gefällt werden, und: Die Umweltbeauftragte der Stadt Königstein kann eine Fällung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes, wenn sich Schutzgründe ergeben, die normalerweise zu einer Festsetzung zum Erhalt geführt hätten, auch versagen.

Artenschutzmaßnahmen

Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

vor Baubeginn erfolgt sein. Im Ausnahmefall kann gleichzeitig oder zeitversetzt mit Baubeginn mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. In jedem Fall muss die Ausgleichsmaßnahme vor Bezug fertig gestellt sein.

A 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Mit folgendem Satz habe ich Schwierigkeiten: „Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist.“, da die Anstrengungen nicht weiter definiert sind. Zum Beispiel ist eine nicht vorhandene Dämmung keine Anstrengung, da diese auch bzw. gerade besonders bei fossilen Heizungen den CO₂-Ausstoß erhöht. Anders ausgedrückt: Gerade bei fossilen Heizungen muss auf eine Dämmung etc. viel Wert gelegt werden, um den CO₂-Ausstoß zu senken. Bei einer Wärmepumpe dagegen führt eine mangelhafte Dämmung zwar zu einem erhöhten Verbrauch (ebenso wie bei Gas oder Öl auch), aber nicht zwangsläufig zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß, und selbst dieser ist bei Strommix mit Kohlestrom deutlich geringer als der einer fossilen Heizung. Die höheren Kosten einer größer dimensionierten Wärmepumpe wegen fehlender Dämmung sind entsprechend die niedrigeren Kosten einer kleiner dimensionierten fossilen Heizung mit Einbau einer entsprechenden Dämmung gegenüber zu stellen.

Aus diesem Grund bitte ich den Satz „Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist.“ ersatzlos zu streichen, da keine Situation vorstellbar ist, wo dieser Satz überhaupt zutreffen könnte.

Zum Satz: „Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.“ Folgende Anmerkung:

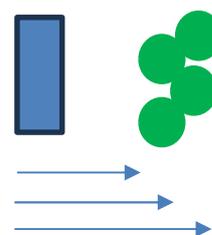
Dieser Satz ist zum einen überflüssig, denn es müsste auch eine Speicherbatterie für den Hausstrom berücksichtigt werden. Zum anderen ist das Laden zuhause in aller Regel mit normalem Hausstrom für die Autobatterie am schonendsten. Eine stärkere Wallbox mit 11 oder 22 kW kann zwar verbaut werden, ist aber selten wirklich notwendig. Sie macht nur dann Sinn, wenn der Eigentümer auf Sektorenkopplung setzt: Er installiert eine PV-Anlage und eine Hausbatterie, aus der die Autobatterie nachgeladen werden kann. Besser wäre folgende Formulierung:

Für Elektrofahrzeuge empfiehlt sich das Berücksichtigen einer Schukosteckdose oder einer Wallbox bei der Planung der Stellplätze oder Garagen.

A 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Folgender Satz „Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden.“ muss genauer definiert werden. Wo soll bzw. darf sich die Hecke befinden? Direkt neben dem Bach? In 10 m Entfernung? Oder soweit entfernt, dass die Hecke mit 10 m Entfernung von der Gewässermittle ihre Innenseite hat? Beispiel:

Als sinnvollen Kompromiss würde ich die Mitte der zweireihigen Bepflanzung auf die 10-m-Grenze legen, in der Grafik der mittlere Pfeil.



Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

„Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern zu ersetzen.“ Es ist nicht einleuchtend, warum ausgerechnet hier die Anforderungen niedriger sein sollen! Besser ist folgende Formulierung:

Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm und die Sträucher bzw. Heister mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu ersetzen.

Heister deshalb, weil sie deutlich größer sind als übliche Sträucher. Wird nur auf Sträucher verwiesen, so kann ein großer Heister mit einem kleinen Strauch ersetzt werden. Das sollte nicht möglich sein.

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 42 m³. Wird ein kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m Durchmesser (Volumen: 4,2 m³) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 38 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion. Das sind etwa 90%, die fehlen. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 21 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 21 m³, das ist etwa die Hälfte – es fehlen nur rund 50% –, und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter. Mit jedem Lebensjahr baut der Baum zudem einen Jahresring dazu, dessen Volumen quadratisch größer wird ($V_{\text{neu}} = \pi \cdot r_{\text{neu}}^2 \cdot h - \pi \cdot r_{\text{alt}}^2 \cdot h$, wobei r_{neu} und r_{alt} die Durchmesser der verschiedenen Jahre sind). Das Volumen der Baumkrone wächst dagegen in der dritten Potenz ($V = 4/3 \cdot \pi \cdot r^3$)!

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

Im Übrigen könnte man auch bei der Gestaltung der Wasserpreise einen „Baumbewässerungszuschlag“ bei der Wassermenge mit aufnehmen, respektive einen „Poolaufschlag“ bei den Wasserpreisen vorsehen. Ebenso wie die Anwohner sich ihre benötigte Mülltonnengröße aussuchen können, wäre auch hier eine anpassbare Gebührensatzung möglich, bei der man abhängig von der Bewohnerzahl auch einen niedrigen, mittleren oder hohen Wasserverbrauch und die Zahl der zu bewässernden Bäume angeben kann. Wird dann der geschätzte Wasserverbrauch deutlich überschritten, wären entsprechend erhöhte Nachforderungen bzw. bei Unterschreiten entsprechend erhöhte Rückerstattungen möglich.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (HESSISCHE BAUORDNUNG, HBO)

Vorbemerkung zur Albedo

Die Definition der Albedo setze ich als bekannt voraus. Es ist festzustellen, dass die Albedo durch den Klimawandel bekannter wird.

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

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

Falls man sich vor der Festsetzung eines bestimmten Albedo-Wertes scheut, so kann man zumindest mit der Festsetzung möglichst heller Farben (Weiß und Pastelltöne für die Hauswände und Grau, Hellgrau, Rot, Hellrot und Weiß bei den Dachfarben), u.U. mit dem Verweis auf die klimaschädliche Wirkung dunkler Farben, einen ähnlichen, vielleicht einfacher verständlichen Effekt zum Schutz des Klimas bewirken.

Zum Beispiel Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal (Landkreis Kassel):

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)⁴

Die versiegelten Flächen sind zur Minimierung der Flächenerwärmung sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

Festsetzungen gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (§ 91 Abs. 1 HBO)

§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind helle Töne (Albedo=>0,3) zu verwenden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Fensterflächen sowie untergeordnete Fassadenteile, die aus Gründen der Gestaltung farblich abgesetzt werden sollen, und Fassadenteile, die begrünt werden. Die Dächer der Gebäude (< 25,00 m Höhe) im Geltungsbereich sind so auszubilden, dass mindestens eine extensive Begrünung auf den Dachflächen angelegt werden kann.

⁴ https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20&%20Klimaschutz/Bauen/Bebauungsp%20C3%A4ne/Bebauungsp%20C3%A4ne%2000rtsteil%20Sandershausen/B-Plan_43_Karte.pdf

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

Die Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. Bei Stellplätzen ohne Grünüberdachung ist in Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal für jeweils angefangene 4 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum an, um oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen in einer unbefestigten und bepflanzten Baumscheibe von mindestens 2,50 x 2,50 m und 1,5 m durchwurzelbarer Bodenschicht. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Baumbügel, vorzusehen. Bei Abgang ist ein entsprechender Baum nachzupflanzen. Für die Auswahl der Baumarten sind die Empfehlungen der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz (GKLK) zu klimaangepassten Stadtbäumen mit dem jeweils aktuellen Stand zu beachten. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

Die Wirkungsweise und Notwendigkeit einer Begrünung setze ich als bekannt voraus. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Aus diesem Grund sollte die Substratstärke auf dem Dach deutlich dicker ausfallen, als bisher vorgeschrieben, damit auch einer gewisse Speicherwirkung möglich ist, die die trockenheitsgewohnten Pflanzen auch in sehr heißen und trockenen Sommern am Leben erhalten können. Es sollte verhindert werden, dass auch trockenheitsgewohnte Pflanzen zugrunde gehen, denn die üblicherweise in hiesigen Breitengraden eingesetzten Pflanzen (z.B. Gräser, Sukkulente) überstehen klimatische Bedingungen wie in einer Wüste nicht, da wären dann Kakteen notwendig. Ein weiterer Vorteil des Retentionsvermögens ist das Abmildern von Starkregeneffekten, wodurch die Kanalisation (Überlauf der Zisterne!) entlastet wird.

B 1. Dachgestaltung/Dacheindeckung

Dachform

Begrünte Dächer sind zulässig. Soll das Dach als begrüntes Dach mit Retentionsvolumen ausgebildet werden, so kann das Retentionsvolumen zu 50% auf die Größe der Zisterne angerechnet werden. Das Retentionsvolumen berechnet sich aus der Stärke des Substrataufbaus abzüglich 10 cm mal der Fläche des Daches, abzüglich größerer Dachaufbauten (z.B. Schornstein etc.).

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden und auf schwarz, anthrazit oder braun zu verzichten.

Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten (alternativ: soll in hellen Farben ausgeführt werden).

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt.

B 5. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

Es ist leider keine Festsetzung zur Fassadengestaltung vorhanden. Vereinzelt finden sich neuerdings schwarze oder dunkel gefärbte Häuser, z.B. Milcheshohl 16 oder das Neubauhaus an der Altenhainer

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

Straße, 6,8 oder 10. Diese heizen ihre Umgebung deutlich auf, da sie die Abkühlung verhindern. Dies wirkt sich insbesondere auch auf die Artenvielfalt in der direkten Umgebung aus. Deshalb sind solche Hausgestaltungen unbedingt zu verhindern.

Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Dunkle oder schwarze Flächen sind nicht gestattet.

B 9. Grundstückszu- und ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

B 10. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

Leider finden sich im Bebauungsplan wieder die artenschutzrechtlich äußerst bedenkliche Erlaubnis von Terrassierungen bzw. Stützmauern. Wozu werden Mauersockel bei Zäunen verboten, wenn eine Terrassierung erlaubt wird? Eine Terrassierung, insbesondere mit Stützmauern, führt zu einem unüberwindlichen Hindernis für z.B. Igel und Kleinlebewesen. Dann könnten genauso auch Mauern als Einfriedungen erlaubt werden. Terrassierungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sollen nur da erlaubt sein, wo es gar nicht anders geht. Auswüchse wie im Baugebiet rund um Am Steinkopf in Schneidhain oder am Ende des Reichenbachwegs, z.B. bei Nr. 27, sind unbedingt zu verhindern. Der Bauherr muss sein Gebäude dem Gelände anpassen und nicht das Gelände dem Bauvorhaben!

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,40 m nur für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

B 6. Grünordnerische Festsetzung

Bitte ändern in: Festsetzungen zum Artenschutz.

Bitte noch eine Mindestgröße der Fenster, ab der der Vogelschutz wirksam wird, festlegen. Wie will man sonst die Einhaltung prüfen können? Als Vogelschutz eignen sich im übrigen auch Gardinen...

Es stellt sich die Frage, warum ein kaum überprüfbarer Vogelschutz festgelegt wird, aber die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (B 7.) nur unter Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen „D 7. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung“ zu finden ist.

Ebenso könnte hierunter auch das Kapitel „D 12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln“ mit subsummiert werden. So finden sich Vogelschutz, Insektenschutz und Kleintierschutz an drei verschiedenen Stellen.

Als Hinweis interpretiere ich D 7. und D 12. nur als Vorschlag, nicht als Festsetzung.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

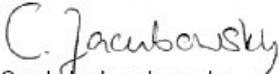
Es erschließt sich nach § 19 HWG nicht, warum Sammelleitungen unzulässig sein sollen:

(1) Jede Person darf [...]

2. in natürliche fließende Gewässer Quell-, Grund- und Niederschlagswasser einleiten, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist [...].

Wenn damit Verrohrungen verhindert werden sollen und stattdessen das Regenwasser (überfließendes Zisternenwasser [nur bei entsprechender Hanglage vorstellbar]) nur in offenen Gräben abfließen soll, dann dies bitte so schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Cordula Jacobowsky

(Vorsitzende)

III **Sonstige Änderungen und Ergänzungen**

Planzeichnung

- Verfahrensstand ergänzt

Textfestsetzung

- Format angepasst
- A2 Formulierung klarstellend angepasst
- A8 Klarstellung der ökologischen Baubegleitung
- A9 Aufnahme Erneuerbarer Energien und Photovoltaikanlagen
- B5 Formulierung Schottergärten angepasst

Begründung

- Format angepasst
- 1.1 Verfahrensstand ergänzt
- 3.7 Aufnahme Erneuerbarer Energien und Photovoltaikanlagen
- 5.1 Rechtsgrundlagen angepasst
- 6.1 Landschaftspflegerischen Beitrag angehängt
- 6.1.1 Bäume in die Standardform gebracht
- 6.1.2 Erläuterung Dachbegrünung – PV aufgenommen
- 6.1.3 Landschaftsplan aufgenommen

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

Stadt Königstein im Taunus	
FD 314	FD 61 Ø Kn
21. JULI 2023	
Scan	BGM
R	FB I
X	



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

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2022-029060_II

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein im Taunus

Bearbeiter/in Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3802
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 17. Juli 2023

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus -
Bebauungsplan F 16 A "Reichenbachweg/ Am Ellerhang"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2
BauGB i.V.m § 4 a Absatz 3 BauGB**

Ihr Schreiben mit Az: 61-22-03-01-F16A vom 13.6.2023, Herr Prokasky

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus bestehen, wie bereits in der Stellungnahme 34c2_BV14.3Sh_2022-029060 am 26.7.2022 mitgeteilt, seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Nadine Eckhardt

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Neidels de Frank <Frank.Neidels-de@dwd.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Juli 2023 10:20
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes
Anlagen: Stellungnahme_DWD_BPL_F16A.pdf

Sehr geehrte Frau Wentzell,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes zur Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus - Bebauungsplan F 16A "Reichenbachweg / Am.Ellerhang".

Mit freundlichen Grüßen
Frank de Neidels

Deutscher Wetterdienst (DWD)
Seewetteramt Hamburg
Bernhard-Nocht-Str. 76, 20359 Hamburg

Telefon: (069) 8062 6373
E-Mail: Frank.Neidels-de@dwd.de
Homepage: www.dwd.de

Der DWD verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im gesetzlich zulässigen Rahmen. Nähere Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzhinweise unter <https://www.dwd.de/datenschutz>



Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Frank de Neidels

Telefon:
+49698062-6373

E-Mail:
PB24.TOEB@DWD.DE

Geschäftszeichen:
PB24/07.59.04/389-2023

Fax:
+49698062-6370

UST-ID: DE221793973

Hamburg, 19. Juli 2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank de Neidels
Verwaltungsbereich Nord



www.dwd.de

Dienstgebäude: Bernhard-Nocht Str. 76, 20359 Hamburg, Tel. 069 / 8062 - 6351
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr.

Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. Z1180-DE-0922 Deloitte Certification).



Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Scherer, Sieglinde <scherer@hwk-rhein-main.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Juli 2023 08:52
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Bayer, Armin
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus; Bebauungsplan F 16A
"Reichenbachweg / Am Ellerhang"

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Ansprechpartner/in:

Projekt:

Ihre Nachricht vom: 19.06.2023

Unser Zeichen: baya/sers

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus; Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer
Recht und Beratung

Armin Bayer
Grundsatzfragen Recht, Wirtschafts-, Europapolitik
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



**Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Fritz-Bauer-Straße 1
D-64295 Darmstadt**

Telefon +49 69 971 72-214
Telefax +49 69 971 72-5214
Mobil +49 172 189 77 36

bayer@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

+++ Jetzt Weiterbildungsangebote kennenlernen www.rhein-main-campus.de +++ Newsletter abonnieren +++
+++ Ausbildungsplätze suchen oder eintragen +++ Lehrvertrag online eintragen +++

Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Präsidentin: Susanne Haus, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren

darf. Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten unserer Datenschutzerklärung: www.hwk-rhein-main.de/de/datenschutz

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Dalle, Torsten <torsten.dalle@mtk.org>
Gesendet: Freitag, 14. Juli 2023 08:21
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine Bedenken gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan da der Main-Taunus-Kreis durch die Planung nicht betroffen ist. Es werden daher auch keine Anregungen oder Hinweises vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Torsten Dalle

Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss
Amt für Bauen und Umwelt
Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim
Tel: 06192/201 1217
Fax: 06192/201 1892
E-Mail: torsten.dalle@mtk.org
Web: www.mtk.org

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus) <melanie.wentzell@koenigstein.de>
Gesendet: Montag, 19. Juni 2023 08:02
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus) <tanja.hildmann@koenigstein.de>
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sollten bis einschl. 21.07.2023 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (ab dem 19.06.2023), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang" eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.