



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 E-Mail an [magistrat@koenigstein.de](mailto:magistrat@koenigstein.de), [kai.prokasky@koenigstein.de](mailto:kai.prokasky@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](mailto:bund.koenigstein-glashuetten@bund.net)  
[www.bund-koenigstein-glashuetten.de](http://www.bund-koenigstein-glashuetten.de)

26. September 2021

BUND (26.09.2021)

## Beschlussempfehlung

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### **Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel**

1.

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 verschreiben hohe Emissionsminderungs-lasten 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*

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), Gabriela Terhorst  
(stv. Vorsitzende), Thomas Gerber (Kassierer), Gabriele  
Klempert und Andreas Gräfe (Vorstandsmitglieder)

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

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

#### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die nebenstehenden umfangreichen Information münden v.a. in die Anregung, dass im Bebauungsplan auch die Zulässigkeit von Gasheizungen ausgeschlossen werden soll. Der Vorhabenträger plant vorliegend die Installation einer Luft-Wärmepumpe zur Abdeckung des Grundbedarfs. Aufgrund der klimatischen Bedingungen im Taunus wird vsl. für die Bedarfsspitzen im Winter ein zusätzlicher ggf. gasbetriebener Spitzenlastkessel (Hybridheizung) erforderlich. Dies ist im Rahmen der weiteren Objektplanung im Detail zu planen. Aus diesem Grund erfolgt kein genereller Ausschluss von Gasheizungen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



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

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 (Weltklimarat) 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! 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO<sub>2</sub> bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsenken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

### A ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

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

2. 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

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

### Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen in der Begründung haben keinen planungsrechtlich bindenden Charakter, sondern begründen die Inhalte des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus auch Empfehlungen für den Vollzug der Planung. Die gilt insbesondere für die Belange, die aufgrund einer fehlenden Ermächtigung des BauGB oder eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs aus städtebaulichen Gründen nicht festsetzbar sind. Darüber hinaus sei angemerkt, dass aufgrund der Verfahrenswahl vorliegend kein Umweltbericht erstellt wurde, auf den Bezug genommen werden könnte. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht zusammenfassend kein weiterer Handlungsbedarf, da eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung keine bindende Wirkung entfalten würde.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



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:

- „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.

3. 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.

- 4.
5. 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.

### B BEGRÜNDUNG

#### 1.3 Regionalplanung – Dichtewert und 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

6. Die Begründung im letzten Absatz des Kapitels auf Seite 6 überzeugt nicht. Gerade am Kaltenborn gibt es in direkter Nachbarschaft mehrere Mehrfamilienhäuser, sodass der BUND davon ausgeht, dass hier sehr wohl eine Dichte von 35 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbau land angenommen werden kann. Der Kaltenborn ist ein der wenigen Ecken in Königstein, wo man von einer Verstärkung, hier mit dominierenden Mehrfamilienhäusern „übersetzt“, sprechen kann.

Insgesamt befürwortet und fordert der BUND schon seit Jahren mehr kleinere Wohnungen. Von daher wünscht der BUND, dass wieder auf die ursprünglichen 20 Wohneinheiten umgeplant wird. Evtl. waren die Stellplätze – zu wenige, zu wenig Platz – dafür verantwortlich. Hier könnte mit der Ausnahmegegenehmigung der Ablöse von Stellplätzen durch Carsharing-Autos entgegen gewirkt werden.

#### Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Abschnitt 3 (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zusätzlich zu den materiellen Festsetzungen die Aspekte aufgeführt, die aus Sicht der Stadt Königstein für den Vollzug der Planung besondere Bedeutung haben und für den Vorhabenträger daher auch gut nachvollziehbar auf dem Bebauungsplan selbst platziert werden sollten. Diese Hinweise umfassen weitgehend Aspekte, die aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen oder städtebaulichen Bezugs, aufgrund einer eher handlungsorientierten Formulierung oder aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt werden konnten oder sollten. Insgesamt wurden 24 Empfehlungen zu den Punkten Stellplätze, Erneuerbare Energien, Entwässerung, Trinkwasserschutzgebiete, Artenschutz, Bodenschutz, Lichtimmissionen, Altlasten, Kampfmittel, Abfallbeseitigung, Denkmalschutz sowie Pflanzempfehlungen aufgenommen. Dies wird aus Sicht der Stadt Königstein als ausreichend erachtet. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht aufgrund der Unbestimmtheit der Hinweise kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein konkreter Hinweis wurde an dieser Stelle nicht geäußert. Wie schon unter zu 3. dargestellt, wurden insgesamt 24, zum Teil allgemeingültige und auf bereits bestehenden Rechtsgrundlagen fußende, Empfehlungen integriert, die aus Sicht der Stadt Königstein für den Vollzug der Planung besondere Bedeutung haben. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich an dieser Stelle daher kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Königstein hält jedoch an dem vorliegenden Bebauungskonzept und den damit verbundenen Dichtewerten fest.

Die vorliegende Objektplanung sieht maximal 16 Wohneinheiten vor. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III" ergibt sich -auf das Bruttowohnbau land bezogen- ein Dichtewert von ca. 32 Wohneinheiten / ha. Dieser Wert vermittelt zwischen der typischen Siedlungsdichte in Königstein und den Zielvorgaben des RegFNP.

Die geringe Abweichung unter den unteren Zielwert von 35 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland kann u.a. auch gemäß dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgesichtshofes vom 29.06.2016 (Az.: 4C1440/14.N) in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. Im vorliegenden Fall wird diese Unterschreitung als zulässig, vertretbar und städtebaulich sinnvoll eingestuft, da das Plangrundstück von den Mehrfamilienhäusern (Punkthäuser) im Westen zu den eher durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Bereichen im Osten vermittelt und hier eine Zwischenstellung einnimmt. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs, unter Berücksichtigung dieser standörtlichen Lage und der angrenzenden Bebauung, wird das vorliegende Bebauungskonzept auch weiterhin als zielführend eingestuft.

#### **1.6 Durchführungsvertrag gem. § 135a Abs. 1, BauGB**

7. In der Begründung fehlt, wie die Stadt Königstein die Einhaltung der Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, der Natur und des Klimas (anzupflanzende Bäume, Dachbegrünung, Zisternen, Lichtemissionen usw.) zu kontrollieren gedenkt. Es wird zwar darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger sich zur Einhaltung der Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen verpflichtet, gleichwohl ist unklar, wie sich das genau im Vertrag darstellt.

#### **4.2.2 Artenschutzrechtliche Aspekte**

8. Hier werden zwei Maßnahmen aufgeführt, die sich nicht in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen wiederfinden. Das muss geändert werden, sie sind in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Textfestsetzungen) aufzunehmen. Außerdem muss Königstein darlegen, wie die Stadt gedenkt, die Maßnahmen zu kontrollieren bzw. einzufordern. Das ist bislang nicht erfolgt.

9. Der BUND plädiert dafür, diese Maßnahmen bereits vor Baubeginn, am besten deutlich vor Beginn der (nächsten) Brutperiode umzusetzen. Denn die Vögel nutzen diese Quartiere auch in der kalten Jahreszeit zum Schlafen. Dadurch steigt in der folgenden Brutperiode deutlich die Akzeptanz, was dazu beiträgt, die Eingriffsnachteile zu minimieren.

#### **4.3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

10. Die zum Ausgleich bestimmten Gebiete müssen diesem Baugebiet eindeutig zugeordnet werden, deshalb ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Textfestsetzungen) unumgänglich.  
Aber auch hier fehlt, wie Königstein die Maßnahmen kontrollieren möchte.

#### **Kontrolle aller Natur-, Arten-, Umwelt- oder Klimaschutzmaßnahmen, (§ 4c BauGB)**

11. Für alle Maßnahmen beantragt der BUND, falls diese über den Durchführungsvertrag gewährleistet werden sollen, vor Vertragsschluss, bzw. falls der Vertrag schon geschlossen wurde, baldmöglichst nach UIG bzw. HUIG Einsicht in diesen Teil des Durchführungsvertrages. (§ 135a, Abs. 1, BauGB)

12. Falls sie nicht über den Durchführungsvertrag gewährleistet werden sollen, so fordert der BUND die Aufnahme in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Textfestsetzungen) (§ 9, Abs. 1a BauGB)

Alle Maßnahmen bezeichnet hier sämtliche Maßnahmen, die dem Natur-, dem Arten-, dem Umwelt- oder dem Klimaschutz dienen.

Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit der geplanten Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.

#### **Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Königstein wird die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen und der getroffenen Vertragsinhalte prüfen. Dies ist ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Kommunalentwicklung und erfolgt z.B. durch Prüfung der Bauantragsunterlagen, durch vor-Ort-Begehungen und die Anforderungen von entsprechenden Nachweisen durch den Vorhabenträger.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird eine Regelung zur verpflichtenden Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen getroffen. Die Kenntnis des exakten Wortlauts ist zum Verständnis der Bauleitplanung nicht relevant. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gehen zwei Maßnahmenempfehlungen hervor. Einerseits eine Empfehlung zur Anpflanzung einer Hecke und mehreren höherwüchsigen Einzelbäume aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Breite von mindestens drei Metern entlang der Grundstücksgrenzen. Diese Empfehlung wurde in Festsetzung 1.11.2 – Satz 2 als verbindliche Festsetzung mit bodenrechtlichem Charakter integriert. Die zweite Maßnahme (Anbringung von Nistkästen an z.B. Gebäuden oder verbleibenden Gehölzen) wurde aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs als artenschutzrechtliche Empfehlung in die Hinweise aufgenommen und nicht planungsrechtlich festgesetzt, da diese Maßnahme im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart wird. Die Kontrolle der Umsetzung erfolgt z.B. durch Prüfung der Bauantragsunterlagen, durch vor-Ort-Begehungen und die Anforderungen von entsprechenden Nachweisen durch den Vorhabenträger. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als Empfehlungen in die Planunterlagen übernommen.** Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Das vorliegende Planverfahren wurde nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist. Vielmehr wurde der Ausgleich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III" erbracht.

Da der nunmehr vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriff verursacht und einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, kann der Ausgleich entsprechend den o.g. Rechtsgrundlagen als bereits erbracht angesehen werden. Der Vollständigkeit halber werden die seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nochmals zusammenfassend und übersichtsartig in der Begründung aufgeführt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 11.: Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Einsichtnahme ist möglich, sofern die Stadtverordnetenversammlung über den Durchführungsvertrag entschieden bzw. diesen beschlossen hat. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht jedoch an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 12.: Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Königstein wird die erforderlichen und ggf. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Bestimmungen zum Natur-, Arten-, Umwelt- und Klimaschutz im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**



**C APPELLE AN DEN BAUHERRN**

**Barrierefreies Bauen**

13. Dem BUND ist bei Durchsicht der Ansichten aufgefallen, dass der Zugang zum Haus über eine Treppe erfolgen soll. Der BUND bittet den Bauherrn darum, hier auf einen barrierefreien Zugang zu achten. Auch die Wohnungen sollten barrierefrei ausgebaut werden. Leider ist es so, dass gerade behinderte Menschen, aber auch viele Senioren gerade zu den ärmeren Bevölkerungsschichten zählen. Ein Haus, in dem gerade Wohnungen für die ärmeren Bevölkerungsschichten entstehen sollen, sollte das abbilden.

**Klimaschutz**

- 14a. Aus Gründen des Klimaschutzes ist es sinnvoll, das Haus möglichst klimaneutral zu errichten. Besonders wichtig ist es jedoch, es auch klimaneutral zu beheizen. Durch eine leichte Drehung des Hauses in Nord-Südachse werden die Dachflächen besser für Photovoltaik geeignet. Durch eine bessere Ausrichtung nach Süden kann hier im Winter mehr Wärmestrahlung aufgenommen werden.  
Möglicherweise verändern sich durch eine Drehung die Lärmimmissionen, insbesondere für die nord-westlichen bzw. westlichen Wohnungen. Durch eine (Teil-) Verglasung der betroffenen Balkone kann hier zusätzlich auch eine bessere Wärmedämmung erreicht werden.

**Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 14a.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.**

Aus schalltechnischen und städtebaulichen Gründen wird jedoch an der festgesetzten Baulinie und dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten. Photovoltaik-Module auf der Dachfläche können dort auch ohne Drehung des Objekts optimal nach Süden hin ausgerichtet werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**



**Ein Baum!**

Diese  
etwa 100 Jahre alte  
Buche sollten Sie sich  
etwa 20 m hoch und mit  
etwa 12 m Kronendurchmesser  
vorstellen. Mit mehr als 600.000  
Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm  
Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche.  
Durch die Lufträume des Blattgewebes  
entsteht eine Gesamtoberfläche für den  
Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht  
etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg  
Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem  
Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 %  
Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft  
durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende  
Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden  
dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft  
angefeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und  
verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff,  
die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet  
werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem  
produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle  
seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke,  
aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum  
gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand  
sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft  
oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt  
werden soll, so müsste man etwa  
2.000 junge Bäume  
mit einem  
Kronenvolumen  
von jeweils  
1 cbm pflanzen,  
wollte man ihn  
vollwertig ersetzen.  
Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.

[www.die-gruene-stadt.de](http://www.die-gruene-stadt.de)

**D TEXTFESTSETZUNGEN**

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)**

**1.4.3 Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO**

Die Auflage, dass z.B. Photovoltaikanlagen mind. 1,5 m Abstand zur Dachkante halten müssen, beeinträchtigt die Größe der Anlage in übermäßiger Weise. Insbesondere, wenn die Photovoltaikanlage auf dem Dach flach aufliegt, also nur rund 20-30 cm hoch ist, ist diese Festsetzung unverhältnismäßig.

Verständlich ist diese Festsetzung bei Flachdächern, wenn es sich um voll aufgeständerte Elemente handelt. Aber auch diese sind in ihrer Bauform so schlank und grazil, dass sie nicht dem mächtigen Eindruck

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



erwecken, den man hier offensichtlich vermeiden möchte. Da es sich hier außerdem nur um den Bebauungsplan für ein einzelnes Gebäude handelt, erscheint die Festsetzung insgesamt sonst zu restriktiv. Der BUND schlägt hier vor, für Photovoltaikanlagen oder Sonnenthermieanlagen eine andere Regelung zu finden. Z.B. etwa folgende:

- 14b. Für Photovoltaik- und Sonnenthermieanlagen gilt diese Einschränkung auf Schrägdächern (Pult-, Zeltedächern etc.) nicht. Sind sie auf Flachdächern aufgeständert, müssen sie bis zu einer Höhe von 1,50 m mind. 50 cm von der Dachkante zurückbleiben und zwar auf den Seiten. Auf der Seite mit der größten Höhe (Rückseite) müssen sie 1 m von der Dachkante zurückbleiben. Auf der Vorderseite dürfen sie direkt an der Dachkante beginnen. Überschreiten sie die Höhe von 1,50 m haben sie entsprechende Abstände von 75 cm (Seiten) und 1,50 m (Rückseite) einzuhalten. Sie dürfen eine bauliche Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Mit Vorderseite ist bei einem aufgeständerten Element die vordere, untere Kante gemeint, die Seiten sind die rechte und linke Seite und die Rückseite ist die oberste Kante des Elements. Berücksichtigt werden muss auch, wie die Elemente aufgeständert werden: Sie könnten in Dachform aufgeständert werden, was sehr aufwändig ist und praktisch nicht geschieht, oder sägezahnartig in Reihen, was bedeutend einfacher und die Regelform ist. Im letzteren Fall ist eine „wuchtige“ Erscheinung eher nicht gegeben.

Eventuell wäre auch eine Änderung der Vorgaben so möglich, dass zwingend ein Zeltedach mit Firstrichtung in ungefährender Nord-Süd-Richtung festgesetzt wird. Dächer mit einem Zeltedach mit etwa 40-50° nach Osten und Westen haben die beste Ausbeute für Photovoltaikanlagen. Ein reines Pultdach dagegen sollte eine Ausrichtung nach Süden und etwa 32° haben.

Entsprechend wäre auch die Ausrichtung des Hauses in Nord-Süd-Richtung sinnvoll – alle benachbarten Häuser auf dieser Straßenseite sind nach Norden/Süden ausgerichtet und stehen daher nicht parallel zur Straße Am Kaltenborn. **Bitte denken Sie darüber nach, ob diese Änderung noch machbar ist.** So fällt dieses Haus optisch gegenüber den benachbarten Häusern aus dem Rahmen und ist auf für die Photovoltaik deutlich schlechter nutzbar.

Anmerkung: Eine solare Baupflicht wird kommen. Von daher ist es sinnvoll, bei der Dachgestaltung hier die für eine Photovoltaikanlage beste Lösung festzusetzen. Von einem Bauherrn, der ein reines nach Norden ausgerichtetes Pultdach bauen möchte, ist eher nicht zu erwarten, dass er eine Photovoltaikanlage auf ein denkbar ungeeignetes Dach bauen wird, noch, dass er das Dach ändern wird.

Festsetzungen, die ungünstig für Photovoltaikanlagen sind, sind deshalb zu vermeiden – sie wären genauso sinnfrei, wie die 10H-Regel bei Windkraftanlagen, die nachweislich zusammen mit anderen ungünstigen Regelungen zum Einbruch in der Windenergiebranche geführt und bislang rund 100.000 Arbeitsplätze gekostet haben.

### 1.Neu. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)

15. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im allgemeinen).

### Zu 14b.: Der Festsetzungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Festsetzung wird geringfügig und klarstellend angepasst.

Die Festsetzung wird sinngemäß dahingehend angepasst, dass ausnahmsweise eine Unterschreitung von 1,50 m durch PV-Anlagen mit einer Aufbauhöhe von maximal 30cm über der Dachhaut zulässig ist.

### Zu 15.: Der Festsetzungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen auf der zur Straße zugewandten Seite schränkt die Objektplanung jedoch zu sehr ein und schließt z.B. Fahrradstellplatzanlagen, Wertstoffsammelstellen, etc. in diesem Bereichen aus. Dies ist vorliegend nicht zielführend. Es wird daher an der bisherigen Festsetzung festgehalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



16. Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
17. **Flachdächer (<= 5°Dachneigung) von Nebenanlagen**, wie z.B. Garagen, Gartenhäusern, Müllbehältern, sind zu begrünen.
18. Die Entwässerung weniger durchlässiger Flächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann. Diese Festsetzungen gelten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
19. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 6).

### 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

20. Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]  
Drainagen sind unzulässig, sofern sie – auch mittelbar – in die Kanalisation entwässern.

Anmerkung: Ein druckwasserdichter Keller vermeidet eine Drainage, die in die Mischkanalisation einleiten würde und damit dem Boden bzw. dem Grundwasser Wasser entziehen würde.

### Fehlende Festsetzung Bäume

21. Die vorhandenen größeren Laubbäume und Heister insbesondere im südlichen Plangebiet müssen unbedingt im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Wir haben schließlich nicht mehr die 70er Jahre, als es zum guten Ton gehörte, ein Baumgrundstück komplett gerodet zu übergeben.

### 1.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)

Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein seit 2009 Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss. Das bedeutet, dass man jede Anstrengung unternehmen muss, die möglich ist, um weiteren CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern. Dazu gehört auch das Verbot von Heizöl (das ab 2026 sowieso verboten ist), Gas, aber auch Pelletheizungen. Bei Gas sollte jedem klar sein, dass es sich um ein fossiles Produkt handelt, zu dessen Gewinnung, Herstellung und Transport zusätzlich gewaltige Mengen an CO<sub>2</sub> oder Methan, noch klimaschädlicher als CO<sub>2</sub> selbst, freigesetzt werden, mal von den CO<sub>2</sub>-Mengen des Gases selbst ganz abgesehen. Der BUND begrüßt ausdrücklich das Verbot von Holzheizungen!

Zum Gas ist anzumerken, dass auch Gas irgendwann verboten werden muss, um Klimaneutralität zu erreichen. Denn es wird genügend Spezialfälle geben, wo es noch auf Jahrzehnte keine Alternative zu Gas geben wird. Bei der Wohnbebauung gibt es bereits heute – auch für Mehrfamilienhäuser – CO<sub>2</sub>-freie Heizungsalternativen. Klimaneutralität muss übrigens nach dem aktuellen Bericht des IPCC (Weltklimarat) bereits ca. 2033 erreicht sein. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Hauseigentümer zu diesem

### Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundintention des Vorschlags ist in den Festsetzungen 1.3.2, 1.8.1, 1.8.2 und 2.5.2 bereits enthalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern sind unter Punkt 2.1.2 bereits in die Planung integriert worden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend den technischen Maßgaben der Stadt Königstein (u.a. Zisternensatzung der Stadt Königstein) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 19.: Die Empfehlung wird zur Kenntnis und in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 20.: Die Empfehlung wird zur Kenntnis und in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als Empfehlung in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Bebauungsplan setzt u.a. fest, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze zudem eine Hecke und mehrere höherwüchsige Einzelbäume aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Breite von mindestens drei Metern zu pflanzen sind. Bestehende und geplante Bäume können dabei integriert werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



Zeitpunkt das Gebäude heizungstechnisch bereits wieder sanieren möchte, umso sinnvoller ist es, gleich auf Gas zu verzichten.

22. Es wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von CO<sub>2</sub>-erzeugenden Energieträgern (z.B. Öl, Gas, Holzpellets, Scheit- und Stückholz, Holzhackschnitzel, Kohle) in Neubauten untersagt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) alle neuen Wohngebäude ab 1. Januar 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen. Entsprechend wird festgelegt, dass auch bei der Sanierung der Nullenergiegebäudestandard zu erreichen ist.
- Luftwärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wärmepumpe – z.B. in Verbindung mit einem Eisspeicher – im Sommer als Klimaanlage zu Kühlung genutzt werden kann.

### 1.11.4 Substratdicke auf Tiefgarage

23. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 1 m betragen und ist als Retentionsfläche auszulegen.

### 1.Neu. Technischer Lärmschutz

Da in Zukunft mit vermehrtem Aufbau von Luftwärmepumpen oder anderen lärm erzeugenden Heizungsanlagen (oder leider auch Klimaanlagen) zu rechnen ist, sollten auch deren Emissionen aufgenommen werden:

24. **Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlagen** Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (HESSISCHE BAUORDNUNG, HBO)

### Vorbemerkung zur Albedo

25. Der Albedowert gibt wieder, wie hoch das Reflexionsvermögen einer Oberfläche ist. Je höher der Wert ist, um so größer ist das Reflexionsvermögen, oder, anders ausgedrückt, umso mehr Wärme wird wieder abgestrahlt. Je kleiner der Wert ist, umso weniger Wärme wird wieder abgestrahlt bzw. dann gespeichert. Das macht man sich z.B. beim Gletscherschutz zu Nutze, indem Gletscher in weiße Folie eingepackt werden (maximale Abstrahlung, geringste Speicherwirkung, der Albedo-Wert geht gegen 1). Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass dunkle Dächer, Straßen und Plätze den Klimawandel verstärken, indem sie Wärme speichern, und helle Dächer, Straßen und Plätze abkühlend, also klimaschützend wirken. Hochglänzende oder reflektierende Materialien wären zwar gut für den Klimaschutz, können aber zu erheblichen Blendwirkungen – sogar über sehr große Entfernungen – bei Autofahrern und Nachbarn führen, und sind deshalb zu vermeiden.

In der Abwägung eines anderen Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung von Albedo-Werten mit folgenden Gründen verzichtet:

- Zitierte Bayerische Bebauungspläne hätten sowieso andere Vorgaben als Hessische.
- Betroffene Bebauungspläne regeln nur kleine Bereiche und nicht ganze Stadtquartiere.

### Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in Teilen als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Festsetzungsvorschläge sind bereits weitgehend in den Textlichen Festsetzungen enthalten bzw. als Hinweise aufgeführt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht bisher vor, dass die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 80 cm betragen muss. Es wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten, da dies als ausreichend angesehen wird. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**



Es entzieht sich dem BUND jedem Verständnis, warum Festsetzungen aus Bayern nicht auch in Hessen möglich sein sollten. Falls auf die Hessische Bauordnung angespielt wird, so möchte der BUND bitte den Nachweis sehen, warum ein Albedo-Wert hier in Hessen nicht festsetzbar sein sollte.

Immerhin sind Breiten- und Längengrade bezogen auf die klimatische Position auf der Erdkugel nicht so verschieden, dass eine Unterscheidung sinnvoll wäre. Hinzu kommt noch, dass die etwas südlichere und – darauf wird möglicherweise angespielt – sonnenexponiertere Lage von Bayern sich in wenigen Jahren durch den Klimawandel auch hier in Hessen mit ähnlichen klimatischen Bedingungen wiederfinden lassen dürfte.

Warum nun kleine Bereiche die Festsetzung von Albedo-Werten ermöglichen sollten und ganze Stadtquartiere nicht, ist gänzlich unlogisch. Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte gerade 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.

### **26. Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung**

Zu den weiteren effektiven Maßnahmen, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, zählen Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere an Südfassaden wirksam, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei der Dachbegrünung wirkt die Vegetation zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunter liegenden Wohnraums. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Sollte bei längeren Hitzeperioden die Vegetation austrocknen, steigen die Temperaturen wieder auf das Niveau eines normalen Daches an und können sogar darüber hinaus gehen. Der Kühlungseffekt für die Innenräume bleibt dabei aber erhalten. Im Winter isoliert ein Gründach zusätzlich und kann zur Senkung des Heizbedarfes beitragen. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünung ist im Retentionsvermögen von Regenwasser zu sehen, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen deutlich entlastet wird.

### **Zu 26.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



### 2.1 Dach- und Fassadengestaltung

#### 2.1.1 Steildächer

27. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in helleren Farbtönen wie rot oder grau zulässig, unzulässig sind dunkelbraune, dunkelgraue oder schwarze Dacheindeckungen. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien.

Anmerkung: In Zeiten des Klimawandels muss auf möglichst helle Dächer geachtet werden, um die Aufheizung im Sommer zu vermindern. Schwarz, dunkelgrau oder anthrazit sind zwar momentan modisch, aber unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes nicht mehr zeitgemäß. Gleiches gilt übrigens auch für Pflasterungen von Terrassen, Wegen, Hofeinfahrten etc.

Die Festsetzung wie in diesem Fall eines schiefergrauen oder anthrazitfarbenen Dachs ist jedoch total unverständlich und wird vom BUND abgelehnt.

#### 2.1.2 Flachdächer

28. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten. *Alternativ:* Die Umrandung ist möglichst hell auszuführen.

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

Die Befürchtung, dass der Albedo-Wert durch einen Prüfer der Bauaufsicht nicht geprüft werden kann, ist unbegründet. Hier ist der Bauherr in der Nachweispflicht, dass er sich an die Auflage gehalten hat. Allerdings gibt es Messgeräte, die passender Weise Albedometer genannt werden. Auf jeden Fall aber kann wegen des Fehlens eines solchen Messgeräts nicht etwa eine Festsetzung unterlassen werden. So könnte man auch die Höhe eines Gebäudes wegen des Fehlens z.B. eines Infrarot-Entfernungsmessers bei der Bauaufsicht nicht beurteilen wollen – sie wird aber trotzdem festgesetzt.

Intensiv begrünte Dächer oder Retentionsdächer werden ausdrücklich vom BUND begrüßt. Vielleicht lässt sich der Absatz so umstellen, dass diese zuerst und erst danach die Mindestanforderungen genannt werden, dies verbessert den psychologischen Effekt hin zur Entscheidung zu intensiv begrünten oder Retentionsdächern.

#### 2.1.Neu Dachbestandteile aus Metall

29. Die großflächige (> 20 m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Kupfer, Blei und Zink bzw. deren Oxidierungen verschmutzen das Regenwasser.

#### 2.1.3 Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

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

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten.

#### Zu 27.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die hier angrenzende Bebauung, den dort vorherrschenden Dachfarben und den Bestimmungen des Ursprungs-Bebauungsplanes wird jedoch für geneigte Dächer an der Festsetzung festgehalten. Im vorliegenden Fall plant der Vorhabenträger zudem ohnehin ein Flachdach, für das die in Rede stehenden Bestimmungen nicht gelten. In Zusammenhang mit der Festsetzung 1.2.3 nach welcher nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, kann von einer Planänderung abgesehen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 28.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 29.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein vergleichbarer Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Zu 30.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)

Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Falls hier unbedingt wieder der Albedo-Wert vermieden werden soll, so umschreiben Sie bitte das gewünschte Ergebnis mit „möglichst hell“ oder dergleichen.

31. Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Artenliste siehe Anhang.

### 2.1.Neu Gestaltung der befestigten Freiflächen

32. Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in möglichst hellen Farbtönen zu befestigen. Dies dient dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung. Unzulässig sind schwarz, schiefergrau, anthrazit oder andere dunkle Farbtöne.

Dunkle Böden heizen sich im Sommer deutlich mehr auf, helle Böden dienen der Abkühlung. Siehe Bemerkungen zur Albedo.

### 2.1.Neu Glasfassaden – Vogelschutz

33. Glasfassaden bzw. Glaselemente und Fenster mit mehr als 2 qm Fensterfläche sind so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden können. Dies ist insbesondere bei sich darin spiegelnden Bäumen, Hecken usw. notwendig.

Es wird hier auf einschlägige Untersuchungen verwiesen. Möglichkeiten sind z.B. bedrucktes Glas mit Linien oder Punkten, Milchglas oder davorgehängte Netze oder ähnlichem. Gerade bei den zum Lärmschutz geplanten Balkonverglasungen ist das notwendig. Eine Möglichkeit kann auch ein vorgehängtes Rankgitter mit z.B. 30 cm Abstand zum Glas darstellen.

### 2.2 Grundstückseinfriedungen (§ 6, HBO)

34. Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m aufweisen.

Die Festsetzung von 0,15 m als Schutz für Kleinsäuger (z.B.) Igel, darf keinesfalls als Empfehlung bezeichnet werden, dann an eine solche muss man sich nicht halten – dann könnte man die Festsetzung auch gleich ganz weglassen. Aus eigener Erfahrung kann ich berichten, dass noch nicht einmal Gartenbauer diese Festsetzungen, die auch in der HBO stehen, kennen.

### Zu 31.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern, zur Begrünung überdachter Fahrradstellplätze, Garagen und Carports, zur Begrünung von Tiefgaragen und der Grundstücksfreiflächen. Auf weitergehende Festsetzungen wird vorliegend verzichtet. Die Hinweise werden jedoch als solche in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 32.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 33.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und als solche in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 34.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung ist -in leicht geänderter Formulierung- bereits Bestandteil der Planung. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



35. Zu den Stabgitterzäunen: Es ist vermutlich auch nicht gewünscht, dass einfarbige, nicht bedruckte Sichtschutzfolien verwendet werden? Dann sollten generell Sichtschutzfolien ausgeschlossen werden.

### 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

36. Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Dächer von Müllsammelbehältern sind zu begrünen.

Anmerkung: Ein Müllsammelbehälter ist das Häuschen, in dem die Mülltonnen stehen oder die gelben Säcke gesammelt werden. Ansonsten würde ich den Begriff „Mülltonnen“, die auch frei stehen können und deshalb mit Pflanzen eingefasst werden sollten, vorziehen.

### 2. Neu. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

37. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m 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.

**Stützmauern an Straßen** sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusssteines der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

**Befestigungen bzw. Stützmauern** mit einer max. Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen bzw. Stützmauern mit einer max. Höhe von 1 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien und/oder Natursteinverblendungen herzustellen. **Sichtbeton** ist unzulässig.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche mit mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen.

Artenliste siehe Anhang.

Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m<sup>2</sup>, insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Häuser im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

### 2.4 Stellplätze

38. Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz mitgeplant werden. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz.

### Zu 35.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

Klarstellend wird das Wort „bedruckte“ aus der Festsetzung entfernt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 36.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung ist -in leicht geänderter Formulierung- bereits Bestandteil der Planung. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 37.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund weitergehende Festsetzung zu Stützmauern wird vorliegend verzichtet. Die Hinweise werden jedoch als Empfehlungen in die Planunterlagen integriert. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 38.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die verbindliche Festsetzung von Ladeinfrastrukturen und Carsharing-Angeboten wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung vorliegend verzichtet. Der Markt von E-Fahrzeugen, Ladeinfrastrukturen, einheitliche Standards und auch des Carsharing-Segments ist derzeit noch in Entwicklung begriffen, so dass Regelungen in einem Bebauungsplan vorliegend als nicht zielführend eingestuft werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht nach diesseitiger Einschätzung kein weiterer Handlungsbedarf.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“



Abweichend von der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Königstein wird bestimmt, dass auf je vier Stellplätze verzichtet werden kann, wenn im Gegenzug ein Elektro-KFZ (Klein- bis Mittelklassewagen) zu Carsharingzwecken bereitgehalten wird. Dieses Auto darf auch von anderen Personen, die nicht im Gebäude wohnen, genutzt werden.

Die dringend notwendige Mobilitätswende sieht vor, dass möglichst viele Fahrten mit dem ÖPNV erledigt werden. Gerade im geförderten Wohnungsbau zu sozialen Zwecken ist davon auszugehen, dass die in Königstein in vielen Wohngebieten übliche KFZ-Rate von 1 KFZ je erwachsener Person bei weitem eher nicht erreicht werden wird. Trotzdem sind auch hier gelegentlich KFZs, z.B. für den Wocheneinkauf, notwendig. Carsharing würde diese Lücke füllen und die notwendige Stellplatzzahl deutlich reduzieren.

Der BUND ist hier von vier Nutzern = vier KFZ = vier Stellplätze ausgegangen. Wenn die Erfahrungswerte von Carsharingfirmen eine deutlich höhere Nutzung (6 oder gar 8 Personen) nahelegen, sollte hier entsprechend nachjustiert werden.

Da der Ablösebetrag je Stellplatz 13.000 € beträgt, kann alternativ – bei vier Stellplätzen sind das 52.000 € – leicht eine Elektro-KFZ angeschafft werden, der sogar noch deutlich günstiger als die Ablösesumme sein dürfte. (Stellplatzsatzung vom 23.6.2008)

### 2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 8 Abs. 1, HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 5)

39. In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Anmerkung: Es erschließt sich nicht, warum nur 80% der Grundstücksfreiflächen begrünt werden müssen. Alles, was nicht überbaut oder nicht befestigt wird – die Maße ergeben sich aus der GRZ bzw. GRZ II – muss als Grünfläche angelegt werden und nicht nur 80% davon.

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen möglichst mit Rasengittersteinen befestigt oder als wassergebundene Decke oder als Grünfläche ausgeführt werden und möglichst mit Regiosaatgut besät werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein Streifen gepflastert werden.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen.

Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

### Zu 39.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält bereits vergleichbare Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. An diesen Festsetzungen wird festgehalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**



Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen Bodenabdeckungen (z.B. Geovlies) auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden: Einfassungshecken aus Chamaecyparis – Scheinzypresse Picea – Fichte Thuja – Lebensbaum, sowie Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen. [Bebauungsplan vom Markt Tann]

**2.Neu Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)**

40. 1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$  in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke $\bar{E}_F$ in lx	
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

- Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.
- Fassadenbeleuchtung ist unzulässig.

Begründung: Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein. Ein Aufnahme unter Hinweise

**Zu 40.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In den Planunterlagen sind bereits Hinweise für eine insektenfreundliche Beleuchtung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht enthalten. Gemäß § 9 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen werden, die auch entsprechend städtebaulich begründbar sein müssen. Nach diesseitiger Einschätzung liegen vorliegend aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungszusammenhang und der geplanten Nutzungsart keine wesentlichen städtebaulichen Aspekte vor, die zu entsprechenden Festsetzungen führen müssten. Gleichwohl wird die Bedeutung des Sachverhaltes nicht verkannt und entsprechende Ausführungshinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**



ist nicht ausreichend, da das nur einen empfehlenden Charakter hat. Die Lichtverschmutzung muss dringend reduziert werden, dies dient dem Insektenschutz und damit dem Artenschutz überhaupt, denn viele Tiere sind auf ausreichend Insekten als Nahrungsquelle angewiesen.

Insbesondere in der Dämmerung sind die meisten Insekten aktiv, je dunkler es dann ist, je weniger einzelne Lichtquellen es gibt, umso besser. Insekten sehen Lichtquellen aus ca. 500 – 1000 m Entfernung und werden aufgrund der physiologischen Eigenschaften Ihrer Facettenaugen davon unabwendbar angezogen.

Das bedeutet, dass ein automatisches Ausschalten der Lampen durch Bewegungsmelder grundsätzlich einer ständig brennenden Leuchte vorzuziehen ist. Licht hat außerdem auch auf alle anderen Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein – er kann sich aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren (Katzen, Marder etc.) nicht mehr einschalten.

Mit freundlichen Grüßen

*C. Jacobowsky*  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)

**Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)**

**Von:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Montag, 20. September 2021 09:37  
**An:** Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus - Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8  
**Anlagen:** Lageplan\_Am Kaltenborn 8.pdf

**Von:** Joachim.Bauer@telekom.de [mailto:Joachim.Bauer@telekom.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. September 2021 11:39  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus - Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8

Sehr geehrter Herr Prokasky, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 17.08.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im öffentlichen Bereich. (s. Anlage Lageplan)  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Versorgung des Neubaus, bitte rechtzeitig schon vor Baubeginn, an unseren Bauherrens-service wenden. Tel. 08003301903.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Joachim Bauer

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
T NL Südwest, PT1 34  
Joachim Bauer  
Fachreferent B1  
Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau  
+49 6181 891030 – neue Telefonnummer  
E-Mail: [Joachim.Bauer@telekom.de](mailto:Joachim.Bauer@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Technik GmbH (02.09.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Forstamt Königstein • Ölmühlweg 17 • 61462 Königstein/Ts.

Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Aktenzeichen	P 22 Königstein
Bearbeiter/in	Frau Schulze
Durchwahl	06174/9286-22
Fax	
E-Mail	forstamtkoenigstein@forst.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	10.08.2021
Datum	16.09.2021

### BPlan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“

Hier: forstfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Bauleitplanung der Stadt Königstein berührt forstliche Belange.  
Für das Flurstück 185/0, Gemarkung Königstein, Flur 7 mit einer Flächengröße von 1367 m<sup>2</sup> wurde die Waldeigenschaft gemäß § 2 des Hessischen Waldgesetzes in Verbindung mit § 2 des Bundeswaldgesetzes festgestellt.  
Für eine Verwirklichung des Planvorhabens ist ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ina-Maria Schulze  
BLDH

HessenForst (16.09.2021)

### Beschlussempfehlung

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Waldumwandlung wurde zwischenzeitlich mit Nachricht vom 11.10.2021 in Aussicht gestellt. Der Vollzug der Bauleitplanung ist damit sichergestellt.**

Der Waldumwandlungsantrag wird vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes eingereicht.

---

**Von:** [Ina-Maria.Schulze@forst.hessen.de](mailto:Ina-Maria.Schulze@forst.hessen.de) <[Ina-Maria.Schulze@forst.hessen.de](mailto:Ina-Maria.Schulze@forst.hessen.de)>

**Gesendet:** Montag, 11. Oktober 2021 13:23

**An:** Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus) <[sonja.kupfer@koenigstein.de](mailto:sonja.kupfer@koenigstein.de)>

**Betreff:** AW: In Aussichtstellung der Waldumwandlung für das Grundstück Am Kaltenborn 8

F 11  
11.10.2021

Sehr geehrte Frau Kupfer,

in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 16.09.2021 bezüglich des BPlans „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ können wir Ihnen eine Waldumwandlung für das Flurstück 185/0, Gemarkung Königstein, Flur 7 in Aussicht stellen. Das Projekt befindet sich im Innenbereich der Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ina-Maria Schulze

Forstamt Königstein  
Bereichsleitung Dienstleistung und Hoheit

Telefon: 06174 928622  
Mobil: 0175 6455526  
Fax: 06174 9286-40

Ölmühlweg 17  
D-61462 Königstein  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

Anlage: Mitteilung HessenForst vom 11.10.2021

Stadt  
Königstein im Taunus  
Eg. 17. Aug. 2021



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

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3St\_2021-024662

Bearbeiter/in Florian Sterzel  
Telefon (0611) 765 3835  
Fax (0611) 765 3802  
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de  
Datum 16. August 2021

Stadt Königstein im Taunus  
Postfach 1440  
61454 Königstein im Taunus

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**  
**Bebauungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 09.08.2021, Aktenzeichen 61-22-03**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 09.08.2021 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

- I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan K 58 „Am Kaltenborn III“ setzt für den vorliegenden Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu 20 Wohneinheiten fest. Der Bebauungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ weist maximal 16 Wohneinheiten auf. Gegen den Bebauungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ der Stadt Königstein im Taunus bestehen seitens Hessen Mobil daher keine Einwände.
- II. Hinweise:  
Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*F. Sterzel*  
Florian Sterzel

Hessen Mobil Wiesbaden (16.08.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**

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

Stadt Königstein im Taunus  
Postfach 1440  
61454 Königstein



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Bergmann

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6003  
Fax: 06172 999-76-6003

willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.03-365

16. September 2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein**  
**Bebauungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**  
Hier: Ihr Schreiben vom 09.08.2021 (eingegangen am 10.08.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

1. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“. Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung eines sozialen Wohnprojektes auf einer Fläche von knapp 0,2 ha. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.  
Planung  
Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumes im Rhein-Main-Gebiet und zur Vermeidung einer weiteren massiven Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, ist eine Erhöhung der vorgesehenen Besiedlungsdichte wünschenswert. Im Einzugsbereich vorhandener Bahnhaltepunkte sollte diese von 32 WE/ha auf die Mindestvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans von 40 WE/ha, besser jedoch auf 60 WE/ha erhöht werden.
2. Dem Vorhaben- und Entwicklungsplan, spätestens aber dem Bauantrag, sollte ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Gehölzstandorte, Grünflächen, Wege, Freianlagen, Gebäude etc. konkretisiert.
3. Festsetzungen bzgl. der Grundstücksfreifläche  
Weder in den Textlichen Festsetzungen, noch in der Plankarte, wurde die GRZ angegeben. Dies ist zu korrigieren. Innerhalb der Begründung wurde eine GRZ von 0,4 angegeben. Die natur- und artenschutzfachliche Prüfung fand auf dieser Angabe statt.

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

Kreisausschuss des Hochtaunuskreis (10.09.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Königstein hält jedoch an dem vorliegenden Bebauungskonzept und den damit verbundenen Dichtewerten fest.**

Die vorliegende Objektplanung sieht maximal 16 Wohneinheiten vor. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III" ergibt sich -auf das Bruttowohnbauland bezogen- ein Dichtewert von ca. 32 Wohneinheiten / ha. Dieser Wert vermittelt zwischen der typischen Siedlungsdichte in Königstein und den Zielvorgaben des RegFNP. Die geringe Abweichung unter den unteren Zielwert von 35 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland kann u.a. auch gemäß dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.06.2016 (Az.: 4C1440/14.N) in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. Im vorliegenden Fall wird diese Unterschreitung aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Königstein und der nur geringen Abweichung als zulässig, vertretbar und städtebaulich sinnvoll eingestuft.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Dem Bauantrag wird entsprechend ein Freiflächenplan beigelegt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Dem Kreisausschuss wurde versehentlich eine Plankarte ohne Angabe der GRZ zugestellt. Die Annahme einer GRZ von 0,4 ist jedoch korrekt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB eine korrekte Plankarte mit Angabe der GRZ auslag. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Durch die unterschiedlichen Angaben hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreifläche durch die Festsetzungen 1.3.2 und 2.5.1, ist nicht eindeutig nachzuvollziehen, wie hoch sich der Grünflächenanteil bzw. Gehölzflächenanteil im Plangebiet gestalten wird. Selbst wenn über die Festsetzung 2.5.1 80 % der Grundstücksfreifläche als Grünfläche und 30 % dieser Grünfläche wiederum als Gehölzfläche hergestellt werden, entspricht dies lediglich ca. 14 % des gesamten Grundstückes (1.400 m<sup>2</sup>). Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, sowie zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen einen Gehölzanteil von mindestens 18 % festzusetzen. Hierbei ist auf die Durchwurzelbarkeit des Untergrundes zu achten.
6. Innerhalb der in der Plankarte ausgewiesenen Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sollen weitere Nutzungen (Wege, Spielgeräte sowie Nebenanlagen) gem. Festsetzung 1.3.2 zugelassen werden. Diese Zulassung erscheint nicht statthaft. Wege und Nebenanlagen sind dem Flächenanteil der GRZ II zuzuordnen und Flächen für Spielgeräte sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB auszuweisen.
7. Darüber hinaus müssen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB wie alle Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt sein. Die Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen müssen also genau bezeichnet werden. Die Aussagen über neu anzupflanzende Bäume und Sträucher müssen ebenfalls so klar sein, dass die Grundstückseigentümer ohne weitere Nachfrage danach verfahren können. So sollten neben den Angaben zu den Gehölzarten auch Pflanzdichten und Pflanzqualitäten für die Gehölze festgesetzt werden. Um eine relativ schnelle Entwicklung der Gehölzflächen zu gewährleisten, wird empfohlen, auf mindestens 3 x verpflanzte Gehölze zurückzugreifen und die nachfolgenden Pflanzdichten in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Hierbei gilt: Je angefangener 100 m<sup>2</sup> (Gehölzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z. B. Spitz- und Bergahorn, Rotbuche, Eichen, Linden, Esche, Esskastanie), je angefangener 50 m<sup>2</sup> soll ein Baum 2. Ordnung (hier z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Walnuss, Wildbirne), je angefangener 10 m<sup>2</sup> soll ein Baum 3. Ordnung (hier z. B. Wildapfel, Hochstämmige Obstbäume) bzw. je angefangener 5 m<sup>2</sup> soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden. Darüber hinaus sollte innerhalb der Textlichen Festsetzung geregelt werden, dass ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden sind.
8. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.
9. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass auch die Pflanzgruben auf der Tiefgaragenfläche ausreichend groß dimensioniert werden müssen, dass die angepflanzten Bäume die zunehmende klimatische Trockenheit und Hitze bewältigen können.
10. Es wird angeregt, unter Punkt 1.11.1 der Textliche Festsetzungen einen Hinweis für die Bauherren aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.
- Artenschutz  
Die artenschutzfachliche Maßnahme (M1) ist in die Festsetzungen ebenfalls mit der erforderlichen Bestimmtheit in Text und Karte aufzunehmen. So ist die erforderliche Breite (3-5 m), die genaue Verortung, die Arten der höherwüchsigen Einzelbäume sowie die Arten der blüten- und fruchttragenden Sträucher, jeweils mit Angaben der Pflanzdichten und -qualitäten, zu ergänzen.
12. Aufgrund des Nachweises des Mauerseglers im Überflug wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Art vorzusehen. Der Mauersegler weist aktuell ungünstige Erhaltungszustände in Hessen auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die Untere Naturschutzbehörde gerne behilflich.

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält jedoch an den Festsetzungen fest.**

Nach diesseitiger Einschätzung sind die Festsetzungen in sich schlüssig. Das Grundstück verfügt über eine Größe von rd. 1.400 qm. Bei einer GRZ II (inkl. Überschreitung) von 0,75 verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 0,25 (25%). Dies entspricht 350 qm. Hiervon wiederum sind 80% als nutzbare Grünfläche (Garten) anzulegen (280 qm), wovon wiederum 30% (84 qm) mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Der Anteil der Grünfläche am Gesamtgrundstück beträgt damit 20% (280 qm), der Anteil der Gehölzfläche 6% (84 qm). Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen auf 20% der Grundstücksfläche würde keine z.B. als Hausgarten nutzbare Gartenfläche mehr zur Verfügung stehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält jedoch an den Festsetzungen fest.**

Die als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind gemäß Festsetzung 1.11.2 als Garten, Grünfläche, begrünte Kinderspielfläche, Pflanzbeet, etc. zu gestalten. Die Festsetzung dieser Fläche dient dazu, dass im südlichen Bereich eben keine versiegelten Hofflächen oder Stellplatzflächen entstehen, sondern gärtnerisch angelegte Flächen gestaltet werden bzw. ein vorherrschender Grüncharakter sichergestellt wird. Festsetzung 1.3.2 wiederum nimmt darauf entsprechend Bezug und stellt hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen klar, dass innerhalb dieser Flächen auch (gartentypische) Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig sind, wenn diese Anlagen eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, also keine Versiegelung nach sich ziehen und den Grün- bzw. Gartencharakter nicht negativ beeinträchtigen.

Das in der Stellungnahme erwähnte Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB dient zur Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen (u.a. auch Gemeinschaftsspielfläche), wenn diese verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt und räumlich verortet werden sollen. Dies kann bei größeren Vorhaben des Geschosswohnungsbau sicherlich sinnvoll sein, ist vorliegend jedoch nicht erforderlich.

**Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Pflanzempfehlungen in die Planunterlagen zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung integriert.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 10.: Dem Hinweis wird entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird durch die vorgebrachten Hinweise redaktionell konkretisiert.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Weitere Hinweise

13. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.
14. Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zu dem vorliegenden Vorhaben wie folgt:

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

15. Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

Versickerung von Niederschlagswasser

16. In der Planbegründung wird die Aussage getroffen, dass Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir weisen darauf hin, dass sich die Regelungen des §55 WHG ausschließlich auf Abwasser und Niederschlagswasser beziehen. Grundsätzlich bedarf die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

**Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 14.: Den Hinweisen wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.**

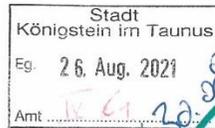
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Stadt Königstein im Taunus  
z. Hd. Herr Kai Prokasky – Fachbereich IV  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Aktezeichen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 23.08.2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (23.08.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

**Von:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Montag, 20. September 2021 09:49  
**An:** Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"

---

**Von:** Koordination [<mailto:koordination@nrm-netzdienste.de>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 8. September 2021 13:32  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"

Sehr geehrter Herr Prokasky,  
auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**  
**Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"**  
**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. vom 10.08.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ der Stadt Königstein, grundsätzlich keine Einwände bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen 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.

Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link:  
<https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal>

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 jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Kai Runge

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Sachgebietsleiter Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (08.09.2021)

## Beschlussempfehlung

### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 213-8 18 82  
Mobil 0151/ 61 08 48 32  
E-Mail [k\\_runge@nrm-netzdienste.de](mailto:k_runge@nrm-netzdienste.de)  
Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

**Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)**

---

**Von:** Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Dienstag, 17. August 2021 09:04  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Cc:** Girard, Andre (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. bezüglich Ihrer Anfrage zum B-Plan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum B-Plan – Verfahren „Am Kaltenborn III“.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

Tel.: (+49) 06174-202291  
Fax: (+49) 06174-202335  
<<mailto: peter.guenster@koenigstein.de>>

-----  
**Stadtwerke Königstein im Taunus**

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus  
Telefon 06174/202-0 Fax 06174/202-335

[www.stadtwerke-koenigstein.de](http://www.stadtwerke-koenigstein.de)

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl  
Kaufmännische Betriebsleiterin: Bettina Brüske  
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster

Finanzamt Bad Hornburg v.d. Höhe  
Steuernummer 00322660009

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

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Stadtwerke Königstein im Taunus (17.08.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aus der Stellungnahme zum Ursprungs-Bebauungsplan „Am Kaltenborn III“ ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahme aus 2013 ist nachfolgend zur Kenntnisnahme beigelegt.

← CAH

AZ 66-15-02 B-Pläne K 58 „Am Kaltenborn III“

Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:

## 1. Wasserversorgung

### 1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

Über das öffentliche Netz im Mammolshainer Weg, sowie im angrenzenden Gebiet „Am Kaltenborn II“ (Am Kapuzinerpfad, Am Kaltenborn) kann das Geltungsgebiet versorgt werden.

Das Gebiet liegt im Bereich der Hochzone Königstein.

Die Versorgung der Hochzone erfolgt durch verschiedene eigene Wassergewinnungsanlagen über die Hochbehälter (HB) Tillmann und Billtal bzw. über die AFB Speckwiese.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus.

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist somit ausreichend gesichert.

### 1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

Die Rohwässer werden vor Einspeisung in den Hochbehälter bzw. in das Versorgungsnetz der Hochzone über die Aufbereitungsanlagen Billtal, Speckwiese und Reichenbachweg-Neu entsprechend der Trinkwasserverordnung entsäuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz erfolgt im HB Tillmann, HB Billtal und AFB Speckwiese.

Die Trassenplanung für das erforderliche neu zu erstellende Rohrnetz im Geltungsgebiet muss sich an der geplanten öffentlichen Straßenführung orientieren. Grundstücke, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, benötigen für Wasseranschlussleitungen über benachbarte nichtöffentliche Grundstücke ein Leitungsrecht (Grunddienbarkeit oder Baulast).

### 1.3 Versorgungsdruck

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Hochzone Königstein.

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 6,5 und 8,5 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen. Diese Forderung kann im Versorgungsgebiet in allen Bereichen sichergestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Drucksituation sind für die geplante Bebauung vom jeweiligen Anschlussnehmer Druckminderventile in der Hausinstallation vorzusehen.

### 1.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2007 stehen in der äußeren Erschließung zum Geltungsbereich zwischen 48 m<sup>3</sup>/h (Mammolshainer Weg) und 96 m<sup>3</sup>/h (Am Kaltenborn) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

## 2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

### 2.1 Äußere Erschließung

Die anfallenden Abwässer müssen über neu zu verlegende Kanäle im Planungsgebiet an die angrenzenden vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt (Bereich Am Kaltenborn I u. II) abgeführt und weiter über die Anlagen des Abwasserverbandes Kronberg der Kläranlage in Kronberg (Im Tries 18 in 61476 Kronberg) zugeführt werden. Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu zu erschließenden Flächen für die Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Kronberg berücksichtigt werden müssen.

## 2.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung

Die Kanäle in der Straße „Am Kaltenborn“ und am Kapuzinerpfad wurden im Rahmen der Erschließung „Am Kaltenborn I + II“ für das jeweilige Gebiet neu geplant und verlegt.

Inwieweit das Planungsgebiet „Am Kaltenborn III“ über die vorhandenen Kanäle und insbesondere über die nachfolgenden Sammler des Abwasserverbandes Kronberg bis zur Kläranlage in Kronberg entwässert werden kann, muss überprüft und rechnerisch nachgewiesen werden.

Bereits im Erläuterungsbericht zur Kanalisation des Baugebietes „Am Kaltenborn II“ wurde explizit darauf hingewiesen, dass bei Anschluss des Gebietes „Am Kaltenborn III“ bauliche Maßnahmen an der äußeren Erschließung einschließlich Verbandssammler erforderlich werden könnten (Ingenieurbüro Wieland, Erläuterungsbericht zum Baugebiet „Am Kaltenborn II“ vom 25.03.1997).

In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, inwieweit lediglich die Einleitung von Schmutzwasser in das bestehende Mischwassersystem der äußeren Erschließung erfolgen kann. Für das anfallende Regenwasser sollten andere Entsorgungsmöglichkeiten (Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter) angestrebt werden.

## 2.3 Innere Erschließung

Der Trassenverlauf des neu zu verlegenden Kanals im Planungsgebiet ergibt sich aus der Straßenführung und den topographischen Gegebenheiten. Für Kanäle die über nichtöffentliche Flächen verlegt werden müssen, sind Leitungsrechte vorzusehen (Baulast oder Grunddienstbarkeit). Kanalhausanschlussleitungen die über benachbarte nichtöffentliche Flächen verlaufen, sind ebenfalls durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

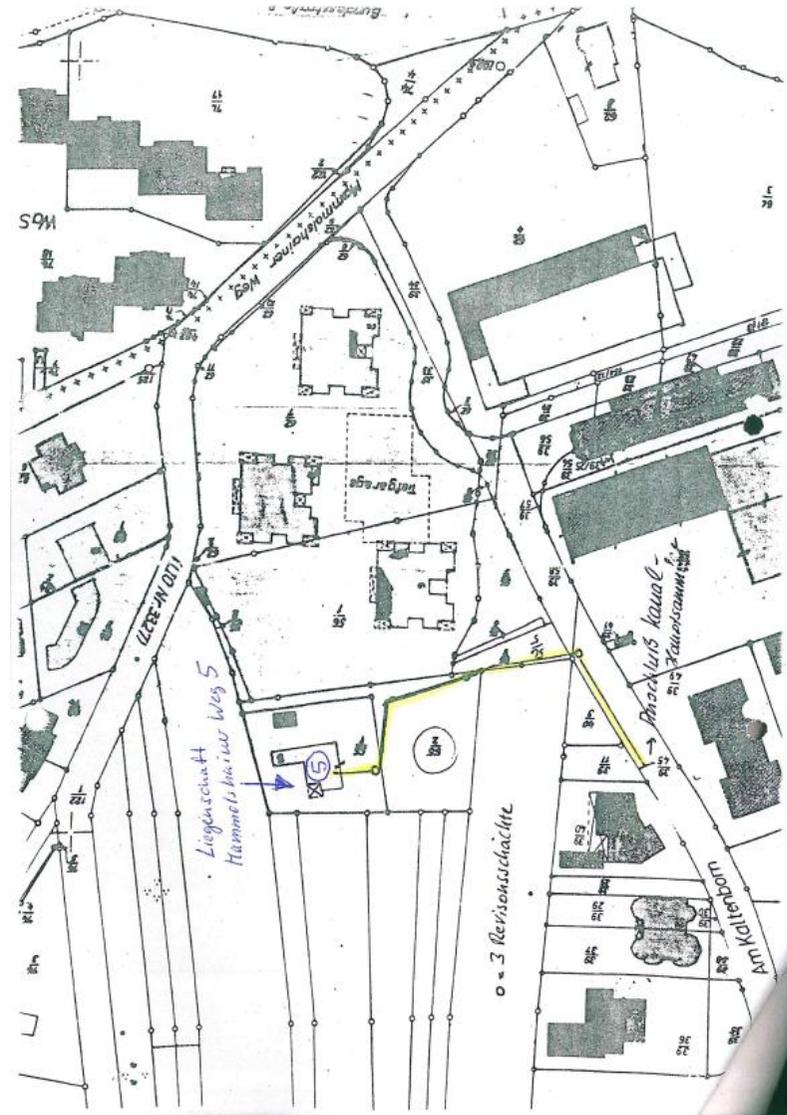
Für die im Planungsgebiet bereits bebaute Liegenschaft Mammolshainer Weg 5, besteht ein Kanalanschluss, der über die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 55/2 und 56/5 verläuft. Für die Trasse der Kanalhausanschlussleitung ist jeweils eine Baulast eingetragen (Kopien siehe Anlage).

Für die Planung der Bebauung der Liegenschaften 55/2 und 56/5 ist dies zu berücksichtigen.

Königstein, den 29.11.2013

  
Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

Anlagen





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abl. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-51 d 02.08/31-2021/1  
Dokument-Nr.: 2021/1100258  
Ihr Zeichen: Prokasky  
Ihre Nachricht vom: 18. August 2021  
Ihre Ansprechpartnerin: Madeleine Noll  
Zimmernummer: 3.012  
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306  
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de  
Datum: 10. September 2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus  
Bebauungsplanentwurf „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“**

**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines Sozialwohnungsprojektes zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die vorgesehene Fläche ist ca. 0,2 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, was der Darstellung „Wohnbaufläche, Bestand“ entspricht.

2. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt

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



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (10.09.2021)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3. **Grundwasser**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlage Brunnen I-III am Schafhof der Stadt Kronberg im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/86, S. 1381 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen I-III am Schafhof der Stadt Kronberg im Taunus ist zu beachten.  
Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) der Wassergewinnungsanlagen Brunnen II+III "Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus, Main-Taunus-Kreis.
4. **Bodenschutz**  
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.  
Es bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken.  
Hinweise:  
Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.  
Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.htm> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.
5. **Vorsorgender Bodenschutz**  
Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.  
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen / grundsätzliche Bedenken.
6. **Oberflächengewässer**  
Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
7. **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**  
Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den Planunterlagen bereits aufgeführt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.