

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1. Regierungspräsidium Darmstadt

64278 Darmstadt

Schreiben vom 26.11.2020

Eingang am 26.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Eine Auseinandersetzung mit den Dichtevorgaben bezogen auf Siedlungstypen und Bruttowohnbauland gemäß Regionalem Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht durchgeführt worden. Die Ziele sind einzuhalten.
2. Eine Ausarbeitung zur Begründung der Wahl des Verfahrens gemäß 13a BauGB ist unterblieben. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird diesbezüglich Nachholbedarf gesehen.
3. Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden erfolgt ein Hinweis zum Thema Grundwasser bezüglich des Lage des Plangebietes in der Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes für verschiedene Trinkwassergewinnungsanlagen. Es erfolgt ein Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung.
4. Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden erfolgt ein Hinweis zum Thema Bodenschutz. Es wird auf einen Datenbankeintrag in der hessischen Altflächendatei verwiesen. Zudem erfolgt ein Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Bodenverunreinigungen.
5. Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden erfolgt ein Hinweis zum Thema Abfallwirtschaft. Es werden Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Aushub und kontaminiertem Bodenmaterial gegeben. Zudem erfolgt der Verweis auf ein Merkblatt der Regierungspräsidien.
6. Es erfolgt ein bergaufsichtlicher Hinweis zu einem Erdwärmebetrieb im Wohngebiet.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Abschnitt in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs hinzugefügt unter 2.2. Es wird zudem auf das einschlägige Urteil des VGH Kassel verwiesen, wonach die Dichtewerte nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gelten (VGH Kassel, 13.10.2016, 4 C 962/15.N)

Zu 2.:

Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt ein Abschnitt hinsichtlich der Verfahrenswahl in der Begründung.

Zu 3.:

Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis in den Textfestsetzungen wird entsprechend präzisiert.

Zu 4.:

Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis in den Textfestsetzungen wird entsprechend ergänzt.

Zu 5.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird in den Textfestsetzungen der Hinweis zum Umgang mit Bodenmaterial ergänzt.

Zu 6.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Barbara.Hess@rpda.hessen.de
Gesendet: Donnerstag, 26. November 2020 13:42
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Naturschutz-Verfahren@rpda.hessen.de; Oberflaechengewaesser-Wi@rpda.hessen.de; beteiligung@region-frankfurt.de
Betreff: Königstein BPlan "Reichenbachweg"
Anlagen: Pdf-Sammelakte.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie meine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Barbara Heß

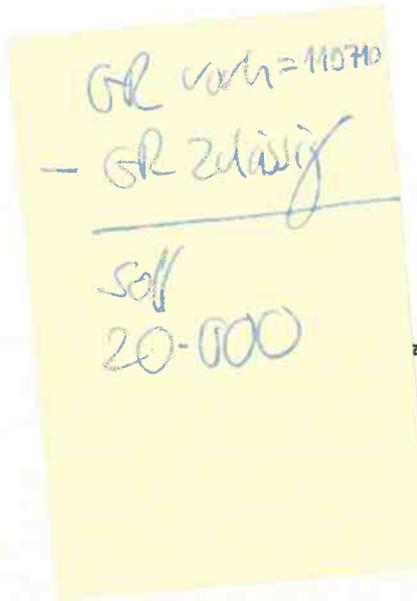
Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen-

Tel.: 06151 12 8930, Fax: +49 (611)327642285



Deckblatt für Dokument:

Dokument-Nr.: 2020/1084911
GZ: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/23-2020/1
Eingangs-/Versanddatum: 26.11.2020
Betreff: koordinierte Stellungnahme
Ersteller: hessb



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

z. III 31.2-61 d 02.08/23-2020/1

Magistrat der Stadt
Königstein im Taunus
Postfach 14 40
61454 Königstein im Taunus

0/ +49 611 327642285

@rpda.hessen.de

2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplanentwurf Nr. F16 „Reichenbachweg“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ befindet sich im Norden der Ortslage von Falkenstein. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 12 ha. Der geplante Änderungsbereich liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Wohnbaufläche, Bestand“, was zugleich das regionalplanerische „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ beinhaltet. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und „private Grünfläche“ kann daher grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für verschiedene Siedlungstypen verschiedene Dichtevorgaben gemäß Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten. Eine Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben ist jedoch bisher unterblieben. Die Planung sollte in diesem Punkt überarbeitet und den Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Zwar stellen die Untergrenzen der im RPS/RegFNP 2010 genannten Dichtewerte keine strikte Zielvorgabe dar und können im Einzelfall entsprechend der in Z3.4.1-9 genannten Ausnahmevoraussetzungen unterschritten werden, doch erscheint die Planung angesichts des hohen Wohnungsbedarfs nicht zeitgemäß. Eine im Sinne der Raumordnung und Landesplanung – wie auch § 1a Baugesetzbuch folgende - dichtere Ausnutzung wäre hier wünschenswert.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



In Bezug auf das zur Durchführung der Planung gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB erlaube ich mir den Hinweis, dass hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das 11,9ha große Plangebiet durchaus Zweifel aufkommen können. In der Begründung des Bebauungsplanes ist eine Ausarbeitung zur Wahl des Verfahrens bisher unterblieben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sehe ich hier allerdings Nachsteuerungsbedarf.

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

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

Grundwasser

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

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

Bodenschutz

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

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

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nicht bestätigt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

Es erfolgt keine Prüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Fläche durch die bestehende Nutzung bereits anthropogen überprägt ist.

Oberflächengewässer

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

Abwasser. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.

Abfallwirtschaft

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

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

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

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

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet überlagert vollständig einen Erdwärmegewinnungsbetrieb sowie das zugehörige Bewilligungsfeld. In der Regel führen Eingriffe in den Boden, die durch Baumaßnahmen von Wohnanlagen durchgeführt werden, nicht zu negativen Auswirkungen auf Erdwärmegewinnungsbetriebe. Damit eventuelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können, sollte sich mit dem Bewilligungseigentümer und Betreiber des Erdwärmegewinnungsbetriebes in Verbindung gesetzt werden: Dr. Ralf Murjahn, Reichenbachweg 17e, 61642 Königstein.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist, von den Gewinnungstätigkeiten des o.g. Betriebes abgesehen, meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

2. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Netzvertrieb

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt am Main

Schreiben vom 26.11.2020

Eingang am 26.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bestehende Leitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung ist unzulässig.
2. Es erfolgt ein Hinweis zu Normen bezüglich Baumpflanzungen und zum Schutz bestehender unterirdischer Leitungen. Zudem erfolgt ein Hinweis zur rechtlichen Sicherung von Leitungstrassen. Es wird auf die Netzauskunft der NRM verwiesen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1. und 2.:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorhandenen Hinweise verwiesen.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. November 2020 07:54
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Hillebrand, Andreas
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Sehr geehrte Frau Hildmann,
auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 21.10.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“ der Stadt Königstein grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.

Ansprechpartner

Andreas Hillebrand
069/ 213 -26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads 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

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
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.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

3. IHK Frankfurt am Main
Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus
Ludwigstraße 10
61348 Bad Homburg
Schreiben vom 23.11.2020
Eingang am 23.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Im Zuge des Trends zu Homeoffice wird begrüßt, in nichtstörendem Umfang gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Die Sinnhaftigkeit der vorgenommenen Unterscheidung zwischen nicht störendem Gewerbe und nicht störendem Handwerk wird angezweifelt.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung der Textfestsetzung ergibt sich aus den hier vorherrschenden städtebaulichen Notwendigkeiten in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Kasch, Norbert <n.kasch@frankfurt-main.ihk.de>
Gesendet: Montag, 23. November 2020 16:50
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Bebauungsplan F 16 "Reichenbachweg"

Sehr geehrte Frau Hildmann,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Königstein im Taunus verfolgt das Ziel, den Bestand mit Villen und großen Einfamilienhäusern im genannten Gebiet zu sichern.
Des Weiteren möchte die Stadt eine weitere Entwicklung des Gebietes auf Grundlage der vorhandenen Struktur neu ordnen.

Grundsätzlich hat die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main keine Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplans.

Wir sind jedoch der Ansicht, dass unter der angespannten Wohnungslage in der Region Frankfurt-Rhein-Main und der aktuellen Pandemiesituation, alle Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Hierzu zählt auch die Möglichkeit Homeoffice im Gebiet zu ermöglichen.

Durch die Nutzung "nicht störendes Gewerbe" zuzulassen, trägt die Stadt Königstein dieser Nachfrage Rechnung.

Für uns ist es allerdings nicht nachvollziehbar, inwieweit die Stadt Königstein eine Unterscheidung zwischen "nicht störendes Gewerbe" und "nicht störendes Handwerk" vorgibt. Hier sehen wir keinen Unterscheidungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Kasch

IHK Frankfurt am Main

Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus
Ludwigstraße 10
61348 Bad Homburg
Fon: +49 6172 12100
Fax: +49 6172 22612
n.kasch@frankfurt-main.ihk.de

Besuchen Sie uns auf:
<http://www.frankfurt-main.ihk.de>

Am Puls der Zeit - Der IHK Newsletter versorgt Sie regelmäßig mit aktuellen Infos für die Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/newsletter>

Veranstaltungshinweis
Mehr Infos unter: <http://www.frankfurt-main.ihk.de>

Ehre wem Ehre gebührt

Wir stellen für Arbeitsjubiläen Ehrenurkunden aus. Informieren Sie sich unter <http://www.frankfurt-main.ihk.de/ihk/ihk-service-center/jubilaeumsurkunden/index.html>

Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz nach DSGVO finden Sie in unserer Datenschutzerklärung <http://www.frankfurt-main.ihk.de/ihk/rechtshinweise>

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

Gesendet: Mittwoch, 21. Oktober 2020 10:51

An: IHKFRA Bauleitplanung <bauleitplanung@frankfurt-main.ihk.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „ Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sollten bis einschl. 27.11.2020 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 26.10.2020**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 „Reichenbachweg“, eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tobias Altekrüger

Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tanja Hildmann
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202284
Telefax +49 6174 202278
tanja.hildmann@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

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

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

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

4. Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn
Ländliches Bodenmanagement
Berner Straße 11
65552 Limburg an der Lahn
Schreiben vom 17.11.2020
Eingang am 17.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Bezüglich des Liegenschaftskatasters wird angemerkt, dass die Flurstücksauflistung in der Begründung nicht mit der zeichnerischen Abgrenzung des Geltungsbereichs übereinstimmt. Bezüglich ländlicher und städtischer Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Flurstücksliste wird korrigiert.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Laura.Weisbarth@hvbg.hessen.de
Gesendet: Dienstag, 17. November 2020 15:16
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Stellungnahme zum B-Plan F16 "Reichenbachweg"
Anlagen: Stellungnahme_B-Plan F 16 Reichenbachweg.pdf

Vorhaben: **B-Plan F 16 „Reichenbachweg“**
Ihr Schreiben vom: **21.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Limburg zu den Belangen der städtischen und ländlichen Bodenordnung sowie des Liegenschaftskatasters in digitaler Form. Sollten Sie die Stellungnahme in Papierform wünschen, so teilen Sie uns dies bitte mit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Laura Weisbarth
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Ländliches Bodenmanagement
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn



Telefon : +49 (6431) 9105 6241
Fax : +49 (611) 327605600
E-Mail : laura.weisbarth@hvbg.hessen.de
Internet : <http://www.hvbg.hessen.de>



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

**Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn**



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

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

per E-Mail an
tanja.hildmann@koenigstein.de

TÖB – Hochtaunuskreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0002#021

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6241
E-Mail laura.weisbarth@hvbg.hessen.de

Datum 17.11.2020

Bebauungsplan: **F 16 "Reichenbachweg"**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **21.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

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

Bereich: Städtische Bodenordnung

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

Bereich: Liegenschaftskataster

Die Flurstücksauflistung unter 2.1 „Lage , Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich“ stimmt im Be-
reich des Mühlwegs nicht mit der zeichnerischen Abgrenzung des Geltungsbereiches überein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(L. Weisbarth)

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

5. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

AK Hochtaunus

Liebfrauenstraße 13

61440 Oberursel

Schreiben vom 27.11.2020

Eingang am 27.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Aus Sicht der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und nachzureichen. Es ist mindestens in Form einer Potenzialanalyse zu leisten aus der hervorgeht, ob und falls ja welche Leitarten oder auch artenschutzrechtlich relevante Arten noch erfasst werden müssen.
2. Zur Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten wird vorgeschlagen, die Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung durch eine entsprechende Materialwahl oder Markierungen zu begrenzen. Zudem soll der Außenreflexionsgrad von Verglasungen beschränkt werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Analyse der artenschutzrechtlich relevanten Leitarten vorgelegt (Ergebnisbericht „Untersuchungen - Gesetzlich geschützte Biotop – Artenschutz“ des Büros GPM aus Kronberg vom 23.11.2021).

Zu 2.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt, da hierzu keine technischen Richtlinien oder gesetzliche Regelungen bestehen. Der Hinweis unter C.16 wird ergänzt.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 30. November 2020 08:24
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan F16 "Reichenbachweg"
Anlagen: Stellungnahme_B-Plan_Reichenbachweg.pdf

Hallo Frau Wentzell,

bitte ausdrucken und abheften. Danke!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sonja Kupfer
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt

Stadtverwaltung Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202220
Telefax +49 6174 202278
sonja.kupfer@koenigstein.de
www.koenigstein.de
www.heilklima.de



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

Von: Stadt Koenigstein im Taunus
Gesendet: Montag, 30. November 2020 08:09
An: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan F16 "Reichenbachweg"

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Susanne Schwarzer
Poststelle



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202234
Telefax +49 6174 202278
poststelle@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

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

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

Von: Daniel Neubacher [<mailto:daniel.neubacher@hgon.de>]

Gesendet: Freitag, 27. November 2020 15:05

An: Stadt Koenigstein im Taunus

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan F16 "Reichenbachweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang finden Sie unsere fristgerechte **Stellungnahme zum Bebauungsplan F16 „Reichenbachweg“**.

Wir bitten um eine kurze Eingangsbestätigung, deren per Email.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Neubacher

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Hochtaunuskreis



**Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e.V.**

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
HGON, AK Sprecher Hochtaunuskreis, Daniel Neubacher, Liebfrauenstr. 13, 61440 Oberursel

Magistrat der Stadt
Königstein im Taunus
Fachdienst Planen und Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Per Email: magistrat@koenigstein.de

Stellungnahme der HGON, Arbeitskreis Hochtaunus zur Bauleitplanung der Gemeinde Königstein. Bebauungsplan F16 „Reichenbachweg“ – **Begründung Entwurf 1. Offenlage 2020**

Sehr geehrte, Damen und Herren

zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Das Plangebiet befindet sich in einem ökologisch sensiblen Bereich zwischen zwei FFH-Gebieten. Diese sind in einer Entfernung von ca. 250 m nach Norden das FFH-Gebiet 5716-302 „Reichenbachtal“ sowie ca. 250 m südlich gelegen das FFH-Gebiet 5816-305 „Burghain Falkenstein“. In der textlichen Festsetzung wird auf die Notwendigkeit zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hingewiesen. Es finden sich jedoch keine Aussagen zum Artenschutz. Auch wenn aufgrund der Planaufstellung für den Innenbereich kein Umweltbericht erstellt werden muss ist aus Sicht der HGON ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und nachzureichen. Mindestens ist dies in Form einer Potenzialanalyse zu leisten aus der hervorgeht, ob und falls ja welche Leitarten oder auch artenschutzrechtlich relevanten Arten gegebenenfalls noch erfasst werden müssen,

Vorgaben für Fensterflächen

Infolge der waldnahen Lage der B-Planfläche ist mit einem hohen Risiko für Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten zu rechnen. Um dieses Risiko zu reduzieren schlagen wir vor bei Neu- oder Umbauten die Durchsichtigkeit sowie Spiegelungswirkung für alle spiegelnden Gebäudeteile zu begrenzen. Dies kann durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) erfolgen. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Neubacher

Datum
27.11.2020

Absender
AK Hochtaunus
Daniel Neubacher
Liebfrauenstr. 13
61440 Oberursel (Taunus)
Tel.: 06171-9160029
e-mail: d.neubacher@t-online.de

Aktenzeichen
/2020/

Vorsitzender
Tobias Erik Reiners
Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippel
Ralf Sauerbrei
Natascha Schütze
Ehrevorsitzender
Prof. Hans-Peter Goerlich

**HGON-Landes-
geschäftsstelle**
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgond.de
Internet:
<http://www.hgon.de>

Konten
Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
IBAN: DE07 5185 0071
0085 0026 94
BIC: HELADEFIFRI

Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
IBAN: DE68 5185 0071
0085 0045 06
BIC: HELADEFIFRI

**Spenden sind steuer-
lich abzugsfähig!**

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

6. BUND

Ortsverband Königstein – Glashütten

Milcheshohl 27

61462 Königstein im Taunus

Schreiben vom 29.11.2020

Eingang am 30.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es sollen mehr Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden.
2. Es wird vorgeschlagen, detailliert auf andere naturschutzfachliche Verbotstatbestände auch aus benachbarten Fachgebieten in den Textfestsetzungen zumindest hinzuweisen, da diese der breiten Öffentlichkeit unbekannt seien.
3. Es wird bemängelt, dass im Rahmen der Grundflächenüberschreitung in den Teilbereichen mit Ausnahme der Teilbereiche 5, 6 und 7 oft mehr als die Hälfte des jeweiligen Baugrundstücks versiegelt werden darf, wobei Terrassen, Stellplätze und Zufahrten nicht eingerechnet werden.
4. Es wird vorgeschlagen, Asphaltdecken innerhalb privater Garagenzufahrten nicht zuzulassen. Zur Reduktion der abzuleitenden Regenwassermenge sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen; es werden Beispiele genannt.
5. Es wird angeregt, die Verwendung von Kunstrasen und Geovlies auf nicht befestigten Flächen nicht zu gestatten.
6. Es werden Festsetzungen vorgeschlagen, wonach für die Bereitstellung und Beheizung von Warmwasser überwiegend erneuerbare Energien genutzt werden sollen. Die fossilen Brennstoffe Kohle, Erdöl und Erdgas sollen unzulässig sein, wobei für Erdöl und Erdgas Ausnahmen vorgesehen werden. Gemäß dem Vorschlag sind bauliche und sonstige technische Möglichkeiten für die Nutzung, Erzeugung und Speicherung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen.
7. Es wird eine Festsetzung angeregt, wonach für Neubauten und Sanierungen der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen und der Passivhausstandard anzustreben ist.
8. Für Neubauten und Sanierungen wird angeregt, bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien mit einem Zielanteil von mindestens 30% am Gesamtenergiebedarf des Gebäudes.
9. Es wird eine Textfestsetzung vorgeschlagen, wonach Blockheizkraftanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur in geschlossenen Räumen oder innerhalb von Garagen betrieben werden dürfen. Wärmepumpen und Klimaanlage sollen an benachbarten Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach TA Lärm nicht überschreiten dürfen.
10. Der BUND regt eine Textfestsetzung an, wonach Kellerräume bei anstehendem Grundwasser oder bei anstehendem Schichtwasser druckwasserdicht auszubilden sind. Drainagen sollen nicht erlaubt sein, wobei bestehende Anlagen Bestandsschutz genießen sollen.
11. Der BUND regt an, eine Festsetzung aufzunehmen, wonach gefällte Bäume gleichwertig zu ersetzen sind. Es sind außerdem weitere, nicht stadtbildprägende Bäume zum Erhalt festzusetzen.
12. Es wird angeregt, den Rand von Grundstücken, welche den Ortsrand bilden, mit einer zweireihigen Wildstrauchhecke zur Ortsrandausbildung zu bepflanzen. Die

- Bepflanzung soll einen Abstand von 10 m zum Mühlbach aufweisen. Ziersträucher sollen hier unzulässig sein.
13. Es wird eine Textfestsetzung angeregt, wonach ein Streifen von 10 m neben den neuen Mühlbach von einer gärtnerischen Bearbeitung ausgenommen werden soll. Eine Mahd darf maximal zweimal im Jahr erfolgen. Grünschnittablagerungen und Zäune sollen in diesem Bereich unzulässig sein. Die Ufer- und Auenstrukturen sollen naturnah entwickelt werden.
 14. Es wird vorgeschlagen für Fassaden mindestens einen Albedowert (Rückstrahlungswert) von 0,8 festzusetzen.
 15. Es wird vorgeschlagen, für Stellplätze und befestigte Flächen festzusetzen, dass bezüglich der Rückstrahlung ein Albedo-Wert von 0,4 nicht unterschritten wird.
 16. Es wird eine Festsetzung vorgeschlagen wonach Müllbehälter bevorzugt in Gebäude zu integrieren sind. Außerhalb von Gebäuden sollen sie eingefasst werden, sodass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sollen zulässig bleiben. Als Sichtschutz sollen Hecken- und Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- und Metallelemente zulässig sein.
 17. Es wird eine Festsetzung vorgeschlagen, wonach Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 20 m² dauerhaft zu begrünen sind. Sollte dies nicht möglich sein ist die Mauer farblich anzulegen. Dabei sollte ein Albedowert von 0,8 nicht unterschritten werden. Auch eine hängende Begrünung soll möglich sein.
 18. Es wird eine Textfestsetzung vorgeschlagen, wonach Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen und Terrassierungen des natürlichen Geländes nur für Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen zulässig sein sollen.
 19. Es wird eine lange Textfestsetzung mit einem noch umfassenderen Pflanzgebot als im bestehenden Planentwurf vorhanden, vorgeschlagen. Ein heimischer und standortgerechter Laubbaum soll bereits je 100 m² Gartenfläche gepflanzt werden (vorher: 400 m²). Zudem sollen Bäume in einem textlich definierten Vorgartenbereich angepflanzt werden. Es wird zudem eine Auffangregelung vorgeschlagen. Eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenbereiche soll ebenso wie Schottergärten ausdrücklich unzulässig sein (vgl. Stellungnahme BUND, S. 10). Die nicht befestigten Flächen sollen als artenreiche Blühwiese angelegt werden, wobei genaue Vorgaben zur Mahd und Abtransport des Schnittgutes zu beachten sind. Zudem gibt es Vorgaben zum Umgang mit festgesetzten Pflanzstreifen. Das Verbot von Asphalt auf privaten Flächen wird wiederholt. Stellplätze und Garagenzufahrten sind gemäß diesem Vorschlag mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wobei verschiedene Beispiele genannt werden (vgl. Stellungnahme BUND, S. 11).
 20. Der BUND bittet um die Aufnahme einer Festsetzung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach von den Grundstücken nördlich und westlich der Straße Am Ellerhang, soweit keine wasserrechtlichen Gründe dem entgegenstehen.
 21. Es wird die Aufnahme einer Textfestsetzung vorgeschlagen, wonach die Außenwände von Garagen und Pergolen sowie die Wände bei Zufahrtsrampen von Tiefgaragen zu begrünen sind. Zudem sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche $\frac{1}{4}$ der Wandflächen zu begrünen. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von 1 m² vorgesehen werden. Eine Pflanze pro 2 m Wandlänge ist anzustreben.
 22. Es wird eine Textfestsetzung vorgeschlagen, wonach Gebäudefassaden einen hellen Farbton aufweisen müssen und ihr Albedowert im Mittel den Wert von 0,8 nicht unterschreiten darf.
 23. Es wird ein umfassender Hinweis zum Bodenschutz und dem fachgerechten Umgang mit humosen Oberboden sowie mit Bodenmieten vorgeschlagen. Es wird auf ein Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen (vgl. Stellungnahme BUND, S. 12).

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Lediglich die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume wurden als städtebaulich relevant identifiziert. Zusätzlich wird die Begrünung des Baugebietes unterstützt durch die bestehenden Textfestsetzungen B.5 und B.7., welche umfangreiche Pflanzgebote vorgeben. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Baufenster und Grundflächenwerte sowie die Festsetzung zum Bau von Einzelhäusern fördern darüber hinaus das Ziel der Durchgrünung.

Zu 2.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Auflistung möglichst vieler weiterer fachgebietsfremder Verbotstatbestände ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung. Sie trägt auch nicht zur Übersicht des Planwerks bei. Eine abschließende Auflistung sämtlicher Themen ist nicht möglich, sodass eine Auswahl getroffen werden müsste, wofür allerdings keine Kriterien bestehen. Es würde möglicherweise eine Vollständigkeit bei einer langen Auflistung suggeriert, welche allerdings nicht gewährleistet werden kann.

Zu 3.:

Der Anregung wird gefolgt. Die maximal zulässige Überschreitung der überbaubaren Fläche durch Nebenanlagen wird für die Teilbereiche 1, 2, 3, 4.1 und 4.2 auf 40% von GR_{max} festgesetzt. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt für den Teilbereich 2 nun 550 m², für den Teilbereich 3 660 m² und für die Teilbereiche 4.1 und 4.2 nun 820 m².

Zu 4.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Textfestsetzung A.7 ist ausreichend.

Zu 5.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Textfestsetzung A.7 ist ausreichend.

Zu 6.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Erdöl wird als Energieträger ausgeschlossen. Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien bei Neubauten wird auf das EEWärmeG verwiesen.

Zu 7.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Detailfragen der technischen Bauausführung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu 8.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Fragen der technischen Bauausführung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Wert von 30% ist nicht ausreichend begründet. Es wird auf die einschlägigen Programme des Landes Hessen für energetische Gebäudesanierung verwiesen.

Zu 9.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die allgemeinen Regelungen zum Immissionsschutz sind unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan einzuhalten.

Zu 10.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts und Grundwasserschutzes verwiesen.

Zu 11.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus verwiesen. Ein anderer Umgang mit Ersatzpflanzungen sollte dort geregelt werden. Die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt stadtbildprägender Einzelbäume bezweckt den Erhalt stadtbildprägender Einzelbäume.

Zu 12.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächen werden seit Langem durch die Eigentümer intensiv als Hausgärten genutzt. Der vorhandene Bach selbst mit seinem Gehölzsaum bildet bereits eine natürliche und wahrnehmbare Abgrenzung der Ortslage.

Zu 13.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Textfestsetzung A.9 wird weiter konkretisiert und die Nutzungen im Gewässerrandbereich eingeschränkt. Die Breite des Streifens wird angepasst.

Zu 14 und 15.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Bezüglich der Albedo-Werte bestehen derzeit keine anerkannten technischen Richtlinien für die Bauleitplanung. Daher erscheint die Höhe willkürlich und die Auswirkungen sind nicht quantifizierbar. Eine Messung und Überprüfung der Vorgabe ist schwierig. Der Vergleich mit der Höhenfestsetzung ist nicht treffend, da deren Einhaltung durch die zahlreichen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure geprüft werden kann. Es gibt zahlreiche Büros, sie sind amtlichen Sachverständigen gleichgesetzt. Sie verwenden geeichte Geräte und anerkannte Messmethoden mit definierten zulässigen Toleranzen. Derartige Strukturen und Richtlinien sind in vielen Bereichen der Umweltmesstechnik, wie dem Albedowert zur Messung der Reflexionen von Oberflächen, (noch?) nicht in dem erforderlichen Maße etabliert.

Zu 16.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung zur Gestaltung von Müllboxen eingefügt.

Zu 17.:

Die Anregung wird in Bezug auf die Begrünung von Stützmauern zur teilweise gefolgt. Es werden auch hängende Begrünungen zugelassen in der Textfestsetzung B.3., welche ansonsten ausreichend ist. Ein Albedo-Wert wird nicht festgesetzt, siehe hierzu die Abwägung zu Punkt 14 und 15.

Zu 18.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Festsetzung ist nicht hinreichend präzise. Die als Negativbeispiel angeführte Geländegestaltung bei einem Haus im Reichenbachweg könnte möglicherweise nicht verhindert werden, wenn eine ebenerdige Zuwegung zum Haus gewünscht ist und Abgrabungen, Terrassierungen und Stützmauern unter anderem für die Herstellung von Zuwegungen zulässig sein sollen.

Zu 19.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird die Pflanzung eines Laubbaums pro 100 m² statt 400 m² Gartenfläche vorgeschrieben. Dem Vorschlag zur Vorgartenbepflanzung wird nicht gefolgt, da er als zu kompliziert angesehen wird. Bezüglich Schottergärten erfolgt unter Verweis auf § 8 HBO keine Anpassung. Zu der Wasserdurchlässigkeit von Flächen wird der Anregung nicht gefolgt. Es wird auf die Textfestsetzung A.7 verwiesen, welche ausreichend ist. Der Anregung bezüglich einer detaillierten Festsetzung hinsichtlich z.B. zu verwendenden Blühwiesenmischungen, des Abtransports von Schnittgut und des Ziersträucheranteils im Pflanzstreifen wird nicht gefolgt, da sie zu detailliert und schwer zu kontrollieren ist.

Zu 20.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Umgang mit Niederschlagswasser hängt von den Bedingungen auf den jeweiligen Grundstücken ab. Dabei sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Zu 21.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die vorhandene Textfestsetzung B.7 wird im Grundsatz beibehalten. Sie wird wie folgt ergänzt:

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

Zu 22.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Albedowerten ist problematisch, vgl. Abwägung zu Anregung/Bedenken 14 und 15. Die Vorgabe eines „hellen“ Farbtons für Gebäudefassaden ist auch deswegen hinsichtlich der Definition problematisch und schwer zu begründen.

Zu 23.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die bestehende Textfestsetzung wird erweitert.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Cordula Jacobowsky [BUND] <BUND@jacubowsky.info>
Gesendet: Montag, 30. November 2020 00:08
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Cc: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Stellungnahmen des BUND zu F16 und K78
Anlagen: 2020-11-29 BUND - K78 Gewerbegebiet am Kreisel.pdf; 2020-11-29 BUND
- F 16 Reichenbachweg - Stellungnahme.pdf

Sehr geehrter Herr Prokasky,

wie versprochen anbei die beiden Stellungnahmen.

Bei K 78 fiel mir auf, dass in den Ausführungen zum Kapuzinerweg leicht andere Wegeverbindungen genannt wurden (Scheibenbuschweg [Kronberger Gemarkung] statt Scheibelbuschweg [Königsteiner Gemarkung]), als sie mir bekannt sind. Anbei deshalb das Dokument von Herrn Borsch, dem ehrenamtlichen Obmann für Grenzsteine des Katasteramts hier in der Gegend. Vielleicht kennen Sie es noch nicht und können es gebrauchen.

Zu F 16 noch eine Anmerkung: Bei der vorletzten Bachschau (bei der letzten war ich leider krank) wurden – nach Aussage der anderen Teilnehmer zum wiederholten Mal, also nicht zum ersten Mal – Grünschnittabfälle im Gewässerschutzstreifen und Zäune im oder über das Bachbett hinweg gefunden. An Zäunen staut sich Schwemmholz, das dann zu weiten Überflutungen führen kann. Deshalb war ich so frei, die entsprechenden Regelungen in Worte zu fassen – obwohl sie eigentlich überflüssig sein sollten. Vielleicht können Sie sie evtl. bei Bedarf umformulieren und sie drin belassen, aus den Gründen wie in den vorangestellten Anmerkungen beschrieben.

Herzlichen Dank!

Mit herzlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
Vorsitzende

BUND Ortsverband Königstein – Glashütten
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Friends of the Earth Germany

Milcheshohl 27, 61462 Königstein im Taunus
Telefon 06174 – 249 18 12, Handy 0179 – 78 45 148

www.bund-koenigstein-glashuetten.de

SPENDENKONTO: IBAN: DE 51 5019 0000 6100 215 916, BIC: FF VBD EFF XXX
(Spenden an den BUND sind steuerlich abzugsfähig, Spendenquittung auf Wunsch)



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

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per Fax an die 06174 – 202-278

Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de

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

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12

Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

www.bund-koenigstein-glashuetten.de

29. November 2020

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

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.

Beim Rundgang durch das Gelände stellte sich das Gebiet als sehr eng bebaut dar. Erst auf Luftbilddaufnahmen sind die relative großen Grünflächen erkennbar. In der Begründung wird von „großen durchgrüntem Grundstücken“ gesprochen. Insofern ist es absolut nicht nachvollziehbar, warum nur so wenige Bäume (21) zum Erhalt festgesetzt wurden. Das legt den Schluss nahe, dass es einfach nicht mehr Bäume gibt – dann wären aber die Grundstücke nicht als „durchgrünt“ zu bezeichnen, denn ein einfacher Rasen sollte nicht als ausreichende Durchgrünung bezeichnet werden dürfen. Hier klaffen der Anspruch, den man an Villengrundstücke stellen darf, und die Realität weit auseinander. Der BUND stellt fest, dass die Durchgrünung mangelhaft ist; es bedarf unbedingt mehr Bäume. Und da die Dächer samt und sonders nicht begrünt werden können (keine Flachdächer) ist hier ein hohes Potenzial für extreme Aufheizung im Sommer vorhanden. Abhilfe können die Festsetzungen zur Albedo schaffen.

Hätte jedes Grundstück nur einen einzigen Baum, müssten hier mindestens 70 Bäume festsetzbar sein! In Anbetracht der Größe der Grundstücke wäre in einem vergleichbaren neuen Baugebiet mit mindestens rund 150–200 Bäumen zu rechnen!

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
(stlv. 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.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Der BUND fordert, dass das Gelände besser durchgrünt wird. Hier bieten die Festsetzungen reichlichen Spielraum, der ausgeschöpft werden sollte.

Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

Es wurden einige Festsetzungen vorgeschlagen, die dem Klimawandel Rechnung tragen und dadurch u.U. Mehrkosten für die/den Hausbesitzer*in/Bauträger*in verursachen können. Diese Festsetzungen sind geboten und erforderlich sowie unbedingt in einer verbindlichen, durchsetzbaren Weise umzusetzen. Seitens der Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen sind diese damit einhergehenden Einschränkungen in jedem Fall hinzunehmen, denn es müssen alle möglichen Anstrengungen unternommen werden, um den Klimawandel zu verhindern bzw. jedenfalls zu vermindern. Das bedeutet auch, dass z.B. ohne weiteres klimaschutz-bedingte Mehrkosten durch eine etwas weniger luxuriöse Ausstattung an anderer Stelle eingespart werden können.

Als Richtschnur für den Bebauungsplan kann die Vorstellung helfen, wie ein Baugebiet bei erfolgreichem Klimaschutz beschaffen sein sollte. Gut ist ein CO₂-neutrales Baugebiet, erstrebenswert ist ein CO₂-negatives Baugebiet!

Es kommt ein Klimawandel auf uns zu, das ist sicher. Wie stark er ausfällt, ist davon abhängig, wie sehr wir es schaffen, CO₂ einzusparen. Das wichtigste Ziel für die nächsten Jahrzehnte ist die Einsparung von CO₂, bzw. das Binden von CO₂ aus der Luft. Das Einsparen von CO₂ kann am einfachsten durch Verzicht auf fossile Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Gas) und Energiesparen ganz allgemein erreicht werden. Das Binden von CO₂ kann am einfachsten durch Pflanzen, insbesondere Bäume erreicht werden. Dazu zählt auch ein möglichst geringer Flächenverbrauch, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Deshalb wurden alle Festsetzungen auf diese Ziele hin optimiert. Noch mehr könnte nur durch ein Nichtbebauen des Geländes erreicht werden. Deshalb ist ein Weniger als die vorgeschlagenen Maßnahmen/Textfestsetzungen im Hinblick auf den Klimawandel nicht akzeptabel!

Der Natur ist es egal, ob es Gesellschaftsschichten gibt, die das anders sehen und das gerne ausdiskutieren möchten. Die Natur verhandelt nicht, sie macht.

Corona tötet Menschen – der Klimawandel tötet unsere Welt.

Königstein behauptet, Klimakommune zu sein – dann muss Königstein das auch beweisen.

Anmerkungen allgemeiner Art

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

Zitate sind keine Textvorschläge und daher eingerückt und kursiv formatiert.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

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 viele 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 – wenn es so wäre – müsste die Bauaufsicht einfach besser ausgestattet werden.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es fällt auf, dass mit Ausnahme der Teilgebiete 5 und 6 (sowie 7), in allen Teilgebieten durch die GRZ II deutlich mehr als die Hälfte des Grundstücks versiegelt werden darf – Terrassen, Stellplätze, Einfahrten etc. nicht mit eingerechnet. Das ist viel zu viel.

Der BUND bittet darum, die Festsetzung zur GRZ II ersatzlos zu streichen, und festzusetzen, dass bestehende Gebäude Bestandsschutz genießen.

Der Bebauungsplan muss so gestaltet werden, dass es dem Ziel entspricht, wie das Gebiet in 50 Jahren aussehen soll. Mit Sicherheit werden dann übermäßige Versiegelungen aus Klimaschutzgründen generell nicht mehr zulässig sein, bzw. sollten es nicht mehr sein.

Das trifft auch auf einige weitere Festsetzungen im Folgenden zu.

A 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 20 l/m² Versickerungsanteil) auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - b) Schotterrasen
 - c) wassergebundene Decke
 - d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
 - e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- [angepasster Bebauungsplan vom Markt Tann]

Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

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

A 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)

Es ist zwar rechtlich zulässig, Erdgas und Erdöl noch zuzulassen, trotzdem würde es einem Luftkurort und insbesondere einer Klimakommune, wie Königstein eine ist, gut zu Gesicht stehen, wenn er bzw. sie im Bebauungsplan folgende Festsetzung trifft oder wenigstens an geeigneter Stelle einen Hinweis, z.B. unter D., in folgender oder sinngemäß ähnlicher Form aufnehmen würde. Immerhin beschreibt der Bebauungsplan im günstigsten Falle einen Zustand, wie er in 10 oder 20 Jahren noch gelten soll und da ist sicherlich Gas nicht mehr gern gesehen, ist Gas doch ein CO₂-Emittent. Erdöl wird sowieso in naher Zukunft (2026) nicht mehr erlaubt sein. Der Bebauungsplan sollte einen Zustand beschreiben, wie wir ihn uns 2030 wünschen!

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt: Neu zu errichtende Gebäude sind überwiegend mit erneuerbaren Energien zu versorgen. (angepasst aus dem Bebauungsplan HafenCity 13 der Stadt Hamburg)

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdöl, Erdgas) als Energieträger nicht zulässig ist. Erdgas und Erdöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen vorzunehmen.

Anmerkung: In den Zeiten des Klimawandels ist selbstverständlich jeder CO₂-Ausstoß aus nicht erneuerbaren Energiequellen von Anfang an bzw. bei Sanierungen oder dem Ersetzen einer veralteten Heizung, zu vermeiden! Deshalb sollte auch auf Erdöl bzw. Erdgas verzichtet werden. Gleichwohl kann aber eine Versorgung mit Gas nicht möglich sein, wenn ein Hausbesitzer z.B. die ganze Straße aufreißen lassen müsste, um eine Gasleitung legen zu lassen, oder bei einer Ölheizung der Tank in einem Nebengebäude untergebracht ist, was z.B. eine Pelletheizung nicht möglich macht. Wenn dann noch durch die Form oder Ausrichtung der Dächer auch Solarthermie nicht vernünftig darstellbar ist, kann vom Bauherren natürlich der Verzicht auf eine Öl- bzw. Gasheizung nicht verlangt werden. In jedem Falle sollte aber eine ähnliche Regelung, wie sie 2026 bzw. die Jahre danach zu erwarten ist, schon vorweg genommen werden. Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein eine Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss.

Ebenso ist in den Zeiten des Klimawandels eine andere Bauweise als ein Passivhausstandard nicht mehr sinnvoll bzw. zeitgemäß und selbst der Niedrigenergiehausstandard ist nicht ausreichend! Mindestens sollte jedoch folgendes festgesetzt werden:

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Bei Neubauten und Sanierungen sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

A 8.1 Technischer Lärmschutz

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

Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

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

Anmerkung: Eine Wärmepumpe gliedert sich ebenso wie eine Klimaanlage in zwei Teile: einen außenliegenden Teil und einen innenliegenden Teil. Sie funktioniert ähnlich wie eine Klimaanlage, nur wird durch den Temperaturunterschied Wärme erzeugt, statt durch Strom ein Temperaturunterschied erzeugt. Der außenliegende Teil ist oder kann durch einen sehr großen Ventilator gekennzeichnet sein, der teilweise erheblichen Lärm verursachen kann. Diese Lärmquelle ist gemeint.

Ein Aufstellen des außenliegenden Teils im Inneren eines Gebäudes konterkariert natürlich den Sinn und Zweck einer Wärmepumpe.

A 8.2 Drainagen

Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau] Drainagen sind nicht erlaubt; bestehende Gebäude mit Drainage genießen Bestandsschutz.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gebäude über eine Drainage verfügen. Die Geländeneivellierung lässt das vermuten. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass das auf ewig so bleibt. Drainagen entziehen dem Boden Wasser und damit Grundwasser und dem hangabwärts gelegenen Neuen Mühlbach/Höhenbach kostbares Wasser.

Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Der Entzug einer bedeutenden Menge Regenwassers zur Grundwasserneubildung ist eindeutig eine Verschlechterung!

Gleichzeitig muss auch alles mögliche unternommen werden, um vorhandene „Verschlechterungen“ rückgängig zu machen. Diese Festsetzung ist eine einfache Lösung dafür.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Neu. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung ist nach Ansicht des BUND hier nicht ausreichend, da sie es dem Bauherren sehr leicht macht, „unabsichtlich“ zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Auch in späteren Jahren können dann z.B. „zu groß gewordene“ Bäume zu leicht gefällt werden. Muss jedoch gleichwertig nachgepflanzt werden, so ist das (hoffentlich) teurer als mit den Regelungen der Baumschutzsatzung und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar. Die Betonung liegt hier auf „gleichwertig“, das lässt auch kleinere, aber dafür mehrere Ersatzpflanzungen zu. Die Größe der Bäume wird allerdings auch durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3 m Durchmesser).

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m³. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m³) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 148 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz, CO₂-Senke und Sauerstoffproduktion. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 39 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m³ und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter.

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 Sonntag. 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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Der BUND bittet dringend darum, im Gebiet nochmal nach festsetzungsmöglichen Bäumen nachzusehen. Die aufgelistete Anzahl an Bäumen ist für ein „durchgrüntes“ Gebiet erschreckend zu niedrig. Es können auch „nicht-stadtbildprägende Bäume“ zum Erhalt festgesetzt werden.

Siehe dazu B 8 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen.

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

Sämtliche Grundstücke westlich der Straße Am Ellerhang bilden den Ortsrand. Hier bittet der BUND darum, festzusetzen:

Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Baugebietes mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig. Diese Hecke muss mindestens 10 m vom Mühlbach entfernt angepflanzt werden.

Begründung: Diese Festsetzung dient dem Natur- und Landschaftsschutz. Eine solche Hecke schützt die Natur vor den menschlichen Emissionen (Lärm, Licht).

Der Streifen von 10 m neben dem Neuen Mühlbach/Höhenbach darf nicht gärtnerisch bearbeitet werden. Eine Mahd, maximal zweimal pro Jahr, ist zulässig. Grünschnittablagerungen sind unzulässig, ebenso sind Zäune in diesem Bereich unzulässig. Insbesondere Zäune über den Mühlbach, oder die in den Mühlbach hineinragen, sind ausdrücklich unzulässig. Die Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen sind naturnah zu entwickeln.

Bestehende Hecken und Einfriedungen, die obigen Festsetzungen zuwiderlaufen, genießen keinen Bestandsschutz, da sie grundsätzlich unzulässig waren und sind.

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. [aus einem Bebauungsplan der Gemeinde Mulfingen]

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)

Vorbemerkungen zur Albedo

Die Albedo (der Albedo-Wert) 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.

„Demgegenüber dominieren andernorts bei Straßen und Dächern in Städten meist dunkle Oberflächen, was zusammen mit der dichten Bebauung dazu führt, dass sich die Cities im Sommer im Schnitt ein bis drei Grad stärker erhitzen als ländliche Regionen. Die städtische Sommerhitze und

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

der hohe Energieaufwand für Klimaanlage in wärmeren Regionen tragen dazu bei, dass Städte als Hauptschuldige des Klimawandels gelten.

Dieser Wärmeinsel-Effekt kann durch die Schaffung von unversiegelten Bereichen, Begrünung oder Verwendung von Materialien mit geringer solarer Absorption positiv beeinflusst werden, weshalb die Albedo-Werte auch im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifikate nach der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. Dokumentationen abgefragt werden.

Zwar können weiße Dächer alleine auch keine Klimaanlage ersetzen, aber Forscher haben berechnet, dass wenn weltweit alle Dächer und Straßen weiß gestrichen würden, einmalig rund 44 Milliarden Tonnen CO₂ ausgeglichen werden könnten. Für eine gleich große Einsparung müssten weltweit alle Autos 18 Jahre lang still stehen! 100 m² weiß gewordene Dachfläche reichten demnach aus, um den durchschnittlichen CO₂-Ausstoß eines Deutschen im Jahr (ca. 10,5 t CO₂) zu neutralisieren.

"cool roofs" in Kalifornien Pflicht

In den USA sind weiße Dächer ein Bestandteil der Klimastrategie der Regierung. Seit diesem Sommer müssen auf allen Neubauten in Kalifornien so genannte "cool roofs" gesetzt werden – Dächer, deren Materialien und Farben möglichst hell und reflektierend sind."

(<https://www.baulinks.de/webplugin/2010/0346.php4>)

Nun ist die Albedo von z.B. begrünten Dächern „ungünstiger“ als die eines weißen Daches. Dabei darf man allerdings nicht den Wert der Begrünung an sich vergessen, die durch Verdunstung und Beschattungseffekte eine ähnliche Kühlleistung wie ein weißes Dach erreicht. Das bedeutet, dass die Albedo von begrünten Flächen nicht mit der von unbegrünten Flächen verglichen werden darf.

Helle Wand- und Dachfarben, die eine höhere Reflexion besitzen können im Bebauungsplan durch besondere Gestaltungsanforderungen für Neubauten vorgeschrieben werden. Durch städtebauliche Förderungen sind Eingriffe in den Altbestand möglich. Hier kann es Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen geben.

Um die Verdunstung und die Albedo auf Parkplätzen, Hinterhöfen oder Ähnlichem zu erhöhen, sind Entsiegelungsmaßnahmen effektiv. Freihaltung von Flächen kann im Bebauungsplan des BauGBs festgelegt werden oder Maßnahmen durch städtebauliche Förderung umgesetzt werden.

(https://www.klima.tu-berlin.de/climate_in_the_hood/lib/exe/fetch.php?media=klistap-kommunale_stadtplanung.pdf)

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. Andernorts wurden bereits Festsetzungen mit Hinweis auf die Albedo getroffen. Beispiele:

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

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)

Der BUND befürwortet Albedo-Werte für die Wände von mindestens 0,8 (damit sind auch helle Pastelltöne machbar) und für das Dach ebenfalls. Ein Weißes Dach hat einen Albedo-Wert nahe 1 – besser geht es nicht mehr.



Sehr vorbildliches weißes Dach des Hauses Am Ellerhang 8, Falkenstein.

NEU. Gestaltung von Stellplätzen und befestigten Flächen (§ 9, HBO)

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

NEU. Müllsammelbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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. (Aus einem Bebauungsplan der Stadt Hanau.)

B 3 Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche mit mehr als 20 m² sind dauerhaft zu begrünen. Ist dies wegen fehlenden Erdreichs oberhalb oder darunter nicht möglich, so ist die Mauer aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen anzulegen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,8 nicht unterschreiten. Stützmauern können auch hängend begrünt werden

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Anmerkung: Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m², 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 Gebäude im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen und Terrassierungen des natürlichen Geländes sind nur für Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen zulässig.

Anmerkung: Ohne diese Festsetzung droht die gleiche Zerstörungswut wie am Ende des Reichenbachwegs auf der westlichen, linken Seite: großflächige Terrassierung, damit der Zugang zum Haus und der Garten ebenerdig angelegt werden kann. Dadurch mussten sehr viele Bäume gefällt werden und sehr große Erdbewegungen, inklusive LKW-Verkehr, waren notwendig. Der BUND hält ein solches Vorgehen für naturschutzfachlich bedenklich und dem Klimaschutz nicht förderlich. Eine Hangbebauung sollte die Kreativität anregen und nicht das Erdreich bewegen.

B 4. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

Statt folgenden Textes:

Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

schreiben Sie bitte:

Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 300 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Auf der Fläche zwischen Häusern und Straße sind Bäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume wird folgendermaßen berechnet: Grundstücksbreite abzüglich Wegebreiten und Breiten der Zufahrten. Ein großkroniger Baum benötigt 10 m, ein mittlerer Baum 8 m, ein kleinkroniger Baum entsprechend 6 m Grünstreifen. Es ist die bestmögliche Ausnutzung zu planen. (Beispiel: 24 m werden statt mit zwei großkronigen Bäumen mit vier kleinkronigen Bäumen bepflanzt.) (Bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

Sollten großkronige Bäume oder die vorgesehene Anzahl der Bäume wegen mangelnden Platzes nicht möglich sein, so sind ausnahmsweise auch kleinere und/oder weniger Bäume zulässig. Dies ist zu begründen. Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Eine übermäßige Versiegelung von Vorgartenflächen, die deutlich über den Platzbedarf von Einfahrt und Zuwegungen hinausgeht, ist nicht zulässig. Große versiegelte Flächen, wie z.B. Höfe und Innenhöfe, mit Ausnahme von Terrassen, sind nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten (keine Steingärten) nicht zulässig sind.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Die restlichen, nicht befestigten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen oder einer artenreichen Blütmischung (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähen 2x pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts).

Die Pflanzstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im Norden des Plangebiets sind mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. [aus einem Bebauungsplan der Gemeinde Muldingen]

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - b) Schotterrasen
 - c) wassergebundene Decke
 - d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
 - e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
 - g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker mit breiten Fugen mit mindestens 10l/m² Versickerungsanteil.
- [angepasst aus einem Bebauungsplan vom Markt Tann]

B 6 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Westlich und nördlich der Straße Am Ellerhang wäre eine Einleitung des Regenwassers in den Mühlbach darstellbar. Der BUND bittet um Aufnahme einer entsprechenden Regelung, falls keine wasserrechtlichen Gründe dem entgegen stehen.

B 7 Fassadenbegrünung und -gestaltung

Die Außenwände von Garagen und Pergolen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen sind zu begrünen..

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mindestens ein Viertel der Wandflächen begrünt werden. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet werden. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

Anmerkung: Ein Viertel der Wandflächen kann im Einzelfall weniger Wandfläche bedeuten, als die bisherige Festsetzung der 20 m². Dafür ist sie aber leichter umzusetzen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Die Gebäudefassaden und Nebenanlagen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,8 nicht unterschreiten.

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Neu. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenabruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleiben und gemäß DIN 189155 und ZTV-LA Stb6 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen. [Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt]

Es wird auf das Informationsblatt „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen.

Auf den Anhang mit den Pflanzlisten habe ich verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacubowsky
(Vorsitzende)

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

7. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss

Landratsamt

Ludwig-Erhard-Anlage 1-5

61352 Bad Homburg

Schreiben vom 21.11.2020

Eingang am 24.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird auf die Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes verwiesen. In diesem Zusammenhang wird um eine Prüfung bzw. Auseinandersetzung mit diesen Werten für das Plangebiet gebeten.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gehölzsaum entlang des Mühlbaches möglicherweise um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt. Der festgesetzte Streifen zum Erhalt der ufernahen Erlenvegetation wird begrüßt. Unter Berücksichtigung der Luftbilder ist dringend zu prüfen, ob der Bereich möglicherweise weiter gefasst werden muss.
3. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche GR sind genauer zu definieren. Bauliche Anlagen sind hier auszuschließen. Es ist eine extensive Wiesennutzung anzustreben.
4. Es ist zu prüfen, ob die landschaftsprägenden Gehölze am nördlichen Teil des Reichenbachwegs zum Erhalt festgesetzt werden können, da sie möglicherweise ein Habitat für Haselmaus, Vögel und Fledermaus darstellen.
5. Es sollte ein Hinweis erfolgen, wonach Artenschutz auf der Umsetzungsebene (Abbruch- oder Bauantrag) umzusetzen ist. Hierbei sind die Arten / Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Haselmaus zu berücksichtigen.
6. Es wird die Erstellung eines Artenschutzgutachtens angemahnt.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass bei größeren Bauvorhaben stets eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen ist, da in der Nähe (FFH-Gebiet) ein Schlingnattervorkommen nachgewiesen wurde.
8. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Haselmaus ausschließen zu können, soll eine Gehölzbeseitigung als schonende Rodung in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden. Hierzu ist im Vorfeld mit einer ökologischen Baubegleitung zu beginnen.
9. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist im Zuge der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch) vermieden wird. Berichte der ökologischen Baubegleitung sind zeitnah an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
10. Aus denkmalschutzfachlichen Gründen sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes das gesamte Flurstück 167/5 der Villa Rehe umfassen und nicht teilen. Der denkmalgeschützte Park ist in der Plandarstellung zu berücksichtigen.
11. Festgesetzte Baugrenzen auf dem Grundstück der Villa Rehe sollten eng um das bestehende Villengebäude gezogen werden, um weitere Anbauten auch bauplanungsrechtlich zu verhindern.
12. Im Bereich des Mühlbaches / Höhenbaches ist ein Gewässerrandstreifen auszuweisen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Abschnitt in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs hinzugefügt unter 2.2. Es wird zudem auf das einschlägige Urteil des VGH Kassel verwiesen, wonach die Dichtewerte nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gelten (VGH Kassel, 13.10.2016, 4 C 962/15.N).

Zu 2.:

Der Anregung wird gefolgt. Gemäß des Ergebnisberichts „Untersuchungen - Gesetzlich geschützte Biotop – Artenschutz“ des Büros GPM aus Kronberg vom 23.11.2021 erfüllt der Gehölzsaum nicht die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops.

Zu 3.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung A.1 wird ergänzt, sodass die Errichtung baulicher Anlagen auf der Grünfläche GR nicht zulässig ist. Auch gemäß dem Ergebnisbericht „Untersuchungen - Gesetzlich geschützte Biotop – Artenschutz“ des Büros GPM aus Kronberg vom 23.11.2021, ist allerdings der gesamte Bereich stark durch eine hausgärtnerische Nutzung überformt. Eine Umnutzung der gesamten Grünfläche GR zur Auenweide wird durch die Stadt Königstein als nicht realistisch angesehen. Allerdings soll der Gewässerrandstreifen <E> in Bachnähe als Teil dieser Fläche künftig naturnah entwickelt werden.

Zu 4.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Teilbereichs A. Die Anregung wird im Verfahren F16 B weiterbearbeitet.

Zu 5.:

Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine umfassende Erweiterung der Textfestsetzung A.7 zum Thema Artenschutz mit einem entsprechenden Hinweis.

Zu 6.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Analyse der artenschutzrechtlich relevanten Leitarten vorgelegt (Ergebnisbericht „Untersuchungen - Gesetzlich geschützte Biotop – Artenschutz“ des Büros GPM aus Kronberg vom 23.11.2021)

Zu 7.:

Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine umfassende Erweiterung der Textfestsetzung A.7 zum Artenschutz, welche zur Hinzuziehung der ökologischen Baubegleitung verpflichtet.

Zu 8.:

Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine umfassende Erweiterung der Textfestsetzung A.7 zum Artenschutz, in welcher die Rodungszeiten festgelegt werden.

Zu 9.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Textfestsetzung A.7 wird entsprechend ergänzt.

Zu 10. Und 11.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Teilbereichs A. Die Anregung wird im Verfahren F16 B weiterbearbeitet.

Zu 12.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Gewässerrandstreifen in der erforderlichen Breite von 10 m sowohl nachrichtlich übernommen als auch als Fläche mit Bindungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



HOCHTAUNUSKREIS

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

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein



Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006
Fax: 06172 999-76-6006

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-315

21. November 2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“
Hier: Ihr Schreiben vom 20.10.2020 (eingegangen am 23.10.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereichs des oben genannten Bebauungsplans hat sich in den letzten Jahrzehnten eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich allerdings große Unterschiede. Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieses Wertes auf der Grundlage des derzeitigen Bestandes geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von rund 11,97 ha.

Planungsrechtliche Hinweise

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

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dementsprechend verzichtet. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht beeinträchtigt, sodass aus dieser Sicht keine Anregungen/Bedenken vorgetragen werden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Ein Ziel des Regionalen Flächennutzungsplanes ist es, im Rahmen der Bauleitplanung auf verschiedene Siedlungstypen angepasste Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten (vgl. Allgemeiner Textteil, S. 33). Für den Bereich Königstein/Falkenstein liegen diese bei 35 bis 50 Wohneinheiten je ha. Es wird um Prüfung der Einhaltung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Bach möglicherweise um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG handelt (vgl. auch Entwicklungskarte zum Landschaftsplan, UVF, 2000). Ebenfalls ist es denkbar, dass es sich bei dem angrenzenden Gehölzsaum um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG, oder gar um einen gem. FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen handelt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Festsetzung zur Pflege sowie dem Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur, wird bereits in weiten Teilen einer Zerstörung bzw. einer Beeinträchtigung der Erlenvegetation entgegengewirkt. Es sollte allerdings geprüft werden, ob im Bebauungsplan die Abgrenzung der Erlenvegetation weiter gefasst werden kann, da sich die Gehölzbestände im Luftbild tlw. großflächiger darstellen.

Im Hinblick auf die privaten Grünflächen (GR) am westlichen Gebietsrand ist genauer zu definieren, welche Nutzungen hier zulässig sein sollen. Bauliche Anlagen sind hier auszuschließen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist eine extensive Wiesennutzung anzustreben.

Die Festsetzung zum Erhalt einzelner, ortsbildprägender Bäume wird begrüßt. Auch der Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich den Erhalt der Durchgrünung vor. In diesem Zusammenhang sollte zudem geprüft werden, ob die Gehölze am nördlichen Teil des Reichenbachweges zum Erhalt festgesetzt werden können. Diese Gehölze sind landschaftsbildprägend und können ein wertvolles Biotop für Haselmaus, Vögel und Fledermäuse darstellen. So wäre bei einer Beseitigung mit einem höheren artenschutzrechtlichen Konflikt zu rechnen.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass der Artenschutz auf der Umsetzungsebene (Abriss-/Bauanträge) abzuarbeiten ist. Hierbei sind insbesondere die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Haselmaus zu berücksichtigen.

Die bereits formulierten, (auch) artenschutzfachlich wirksamen Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen A 9 - Erhalt des Erlengehölzes, B 2 – Grundstückseinfriedungen, B 3 – Stützmauern, B 4 – Gehölzanteile auf privaten Grünflächen, B 7 – Fassadenbegrünung, C 6 – Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, C 9 – Hinweise zur Beleuchtung, C 16 – Schutz von Kleintieren) sind, aufgrund des fehlenden Artenschutzgutachtens für das Plangebiet, um die folgenden Maßnahmen zu ergänzen:

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Reichenbachtal“ und dem dortigen Nachweis der FFH-Anhang-IV-Art Schlingnatter, ist bei größeren Veränderungen stets eine Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese hat sich vor Baufeldfreimachung davon zu überzeugen, dass keine geschützten Tiere auf der Fläche sind.

Um eine Beeinträchtigung der ggf. im Plangebiet vorkommenden Haselmaus ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung in den Monaten September und Oktober, also außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs, durchzuführen.

Hierzu erfolgt unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus. Die ggf. aufgefundenen Nester werden mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum (Waldrand) umgesetzt. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke werden erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April – je nach Witterung) gerodet.

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden, wildlebenden und besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch etc.) ist durch eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Um eine zeitnahe Übermittlung der Berichte der Ökologischen Baubegleitung an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

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

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** gibt zum oben genannten Verfahren folgende Stellungnahme ab:

1. Die nordwestliche Grenze des B-Planes teilt die Liegenschaft der Villa Rehe. So befindet sich die Garage außerhalb des Planes. Der Geltungsbereich sollte das gesamte Flurstück 167/5 umfassen und nicht teilen. Ebenfalls befindet sich der denkmalgeschützte Park dort. Diese Markierung sollte in den Plan aufgenommen werden.
2. Die Baugrenzen sollten eng um das bestehende Villengebäude gezogen werden, um weitere Anbauten zu verhindern. Dies betrifft besonders den Südwesten. Bei der aktuellen Linienführung wurden die neuzeitlichen Terrassen in der Baugrenze eingeschlossen.

Zu dem oben genannten Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

1. Altstandort

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.

2. Gewässerrandstreifen an Oberflächengewässern

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Höhenbach. Der Höhenbach ist nach der Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geoportal Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/>) ein Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung. Zum Schutz von Gewässern von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung sind in Bebauungsplänen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m breit.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 23. November 2020 11:46
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: F16 WG: Fax Empfangsbenachrichtigung 006172999766002
Anlagen: fax00022949.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tobias Altekruöger
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202221
Telefax +49 6174 202278
tobias.alktekrueger@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

Von: Poststelle (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 23. November 2020 10:40
An: Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Fax Empfangsbenachrichtigung 006172999766002

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Susanne Schwarzer
Poststelle



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202234
Telefax +49 6174 202278
poststelle@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

Von: voicemail

Gesendet: Montag, 23. November 2020 10:22

An: Poststelle (Koenigstein im Taunus)

Betreff: Fax Empfangsbenachrichtigung 006172999766002

Es wurde eine neue Faxnachricht empfangen.

Startzeit : 23.11.2020 Mo, 10:15
Betreff :
Name :
Fax/E-Mail : 006172999766002
Benutzer : Fax Rathaus
Seiten : 5
Fax-ID : 22949

Status : OK

Telefax

Date: 23/11/2020

Time: 10:14

From: Annussek, Christian

To: 006174202278

F 16 Reichenbachweg

Sehr geehrter Herr Altekrüger,

anbei die Stellungnahme des Hochtaunuskreises zu o.g. B-Plan vorab in elektronischer Form.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Annussek

Bauleitplanung

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Ludwig-Erhard-Anlage 1-5

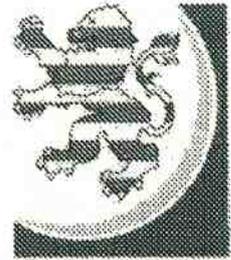
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

Telefon: 06172 999 - 6002

Telefax: 06172 999 - 76 - 6002

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 10 41 | 61285 Bad Nomburg v. d. H.

Stadt Königstein im Taunus
 Postfach 1440
 61454 Königstein

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006
 Fax: 06172 999-76-6006

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-315

21. November 2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“
 Hier: Ihr Schreiben vom 20.10.2020 (eingegangen am 23.10.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereichs des oben genannten Bebauungsplans hat sich in den letzten Jahrzehnten eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich allerdings große Unterschiede. Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieses Wertes auf der Grundlage des derzeitigen Bestandes geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von rund 11,97 ha.

Planungsrechtliche Hinweise

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

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dementsprechend verzichtet. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Landratsamt
 Ludwig-Erhard-Anlage 1-6
 61285 Bad Nomburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
 BLZ 512 500 00 - BIC: 510500
 IBAN: DE33 5125 0000 0001 0005 05
 SWIFT-BIC: HELADEF33XXX

Nassauische Sparkasse
 BLZ 251 000 15 - BIC: 25120333
 IBAN: DE 01 2510 0115 0249 0346 60
 SWIFT-BIC: NASSDE33

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht beeinträchtigt, sodass aus dieser Sicht keine Anregungen/Bedenken vorgetragen werden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um **Berücksichtigung** der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Ein Ziel des Regionalen Flächennutzungsplanes ist es, im Rahmen der Bauleitplanung auf verschiedene Siedlungstypen angepasste Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten (vgl. Allgemeiner Textteil, S. 33). Für den Bereich Königstein/Falkenstein liegen diese bei 35 bis 50 Wohneinheiten je ha. Es wird um Prüfung der Einhaltung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Bach möglicherweise um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG handelt (vgl. auch Entwicklungskarte zum Landschaftsplan, UVF, 2000). Ebenfalls ist es denkbar, dass es sich bei dem angrenzenden Gehölzsaum um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG, oder gar um einen gem. FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen handelt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Festsetzung zur Pflege sowie dem Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur, wird bereits in weiten Teilen einer Zerstörung bzw. einer Beeinträchtigung der Erlenvegetation entgegengewirkt. Es sollte allerdings geprüft werden, ob im Bebauungsplan die Abgrenzung der Erlenvegetation weiter gefasst werden kann, da sich die Gehölzbestände im Luftbild tlw. großflächiger darstellen.

Im Hinblick auf die privaten Grünflächen (GR) am westlichen Gebietsrand ist genauer zu definieren, welche Nutzungen hier zulässig sein sollen. Bauliche Anlagen sind hier auszuschließen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist eine extensive Wiesennutzung anzustreben.

Die Festsetzung zum Erhalt einzelner, ortsbildprägender Bäume wird begrüßt. Auch der Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich den Erhalt der Durchgrünung vor. In diesem Zusammenhang sollte zudem geprüft werden, ob die Gehölze am nördlichen Teil des Reichenbachweges zum Erhalt festgesetzt werden können. Diese Gehölze sind landschaftsbildprägend und können ein wertvolles Biotop für Haselmaus, Vögel und Fledermäuse darstellen. So wäre bei einer Beseitigung mit einem höheren artenschutzrechtlichen Konflikt zu rechnen.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass der Artenschutz auf der Umsetzungsebene (Abriss-/Bauanträge) abzuarbeiten ist. Hierbei sind insbesondere die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Haselmaus zu berücksichtigen.

Die bereits formulierten, (auch) artenschutzfachlich wirksamen Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen A 9 - Erhalt des Erlengehölzes, B 2 - Grundstückseinfriedungen, B 3 - Stützmauern, B 4 - Gehölzanteile auf privaten Grünflächen, B 7 - Fassadenbegrünung, C 6 - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, C 9 - Hinweise zur Beleuchtung, C 16 - Schutz von Kleintieren) sind, aufgrund des fehlenden Artenschutzgutachtens für das Plangebiet, um die folgenden Maßnahmen zu ergänzen:

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Reichenbachtal“ und dem dortigen Nachweis der FFH-Anhang-IV-Art Schlingnatter, ist bei größeren Veränderungen stets eine Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese hat sich vor Baufeldfreimachung davon zu überzeugen, dass keine geschützten Tiere auf der Fläche sind.

Um eine Beeinträchtigung der ggf. im Plangebiet vorkommenden Haselmaus ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung in den Monaten September und Oktober, also außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs, durchzuführen.

Hierzu erfolgt unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommerestern der Haselmaus. Die ggf. aufgefundenen Nester werden mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum (Waldrand) umgesetzt. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke werden erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April – je nach Witterung) gerodet.

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden, wildlebenden und besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch etc.) ist durch eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Um eine zeitnahe Übermittlung der Berichte der Ökologischen Baubegleitung an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt zum oben genannten Verfahren folgende Stellungnahme ab:

1. Die nordwestliche Grenze des B-Planes teilt die Liegenschaft der Villa Rehe. So befindet sich die Garage außerhalb des Planes. Der Geltungsbereich sollte das gesamte Flurstück 167/5 umfassen und nicht teilen. Ebenfalls befindet sich der denkmalgeschützte Park dort. Diese Markierung sollte in den Plan aufgenommen werden.
2. Die Baugrenzen sollten eng um das bestehende Villengebäude gezogen werden, um weitere Anbauten zu verhindern. Dies betrifft besonders den Südwesten. Bei der aktuellen Linienführung wurden die neuzeitlichen Terrassen in der Baugrenze eingeschlossen.

Zu dem oben genannten Vorhaben gibt der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme ab:

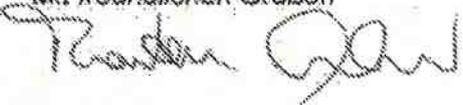
1. Altstandort

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.

2. Gewässerrandstreifen an Oberflächengewässern

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Höhenbach. Der Höhenbach ist nach der Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geoportal Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/>) ein Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung. Zum Schutz von Gewässern von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung sind in Bebauungsplänen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m breit.

Mit freundlichen Grüßen


Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

8. Landesamt für Denkmalpflege Hessen

HessenArchäologie

Schloss Biebrich / Ostflügel

65203 Wiesbaden

Schreiben vom 04.11.2020

Eingang am 06.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird bestätigt, dass die Hinweise im Entwurf zu der Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG korrekt sind. Darüber hinaus werden keine Änderungswünsche vorgebracht. Zum baulichen Denkmalschutz erfolgt eine gesonderte Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

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 04.11.2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 „Reichenbachweg“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

9. Polizeipräsidium Westhessen
Stabsbereich E4 – Prävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden
Schreiben vom 16.11.2020
Eingang am 16.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Die planerische Festsetzung der Höhe von Einfriedung von 1,5 m ist empfehlenswert.
2. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen.
3. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten
4. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden.
5. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregungen 1.- 5. werden als Hinweise in den Textfestsetzungen unter C. übernommen.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 16. November 2020 11:14
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „
Reichenbachweg“
Anlagen: 2020 Königstein Falkenstein .pdf

Bitte zur Offenlagenakte F16

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tobias Altekrüger
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202221
Telefax +49 6174 202278
tobias.altekrueger@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

Von: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de [mailto:beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de]
Gesendet: Montag, 16. November 2020 11:02
An: Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „ Reichenbachweg“

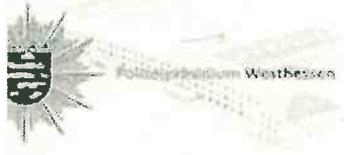
Von: HEWH-ABT-E-E41
Gesendet: Montag, 16. November 2020 10:58
An: 'tanja.hildmann@koenigstein.de' <tanja.hildmann@koenigstein.de>
Betreff: Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „ Reichenbachweg“

Sehr geehrte Frau Hildmann,
anbei die Stellungnahme der Städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Westhessen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Anders

Anders
Leitender Hauptkommissar
für den (Kriminal-)Polizeibereich
Stadtbezirk und Städtebauliche
Kriminalprävention



Telefon: +49 611 345-1610
Kommunikationspostfach:
Stadtbezirkstelle.ppw@polizei.hessen.de

Polizeipräsidium Westhessen
Stabsbereich E 4 - Prävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden

Telefon:
+49 611 345-1610 PHK Anders/
Städtebauliche/Kriminalprävention
+49 611 345-1611 PHKin Hornstein/ Freiwilliger Polizeidienst
+49 611 345-1612 PHKin Chrysakopoulos/ Seniorenprävention
+49 611 345-1613 KOK Däubner/ Krisenintervention an Schulen

+49 611 345-1609 Telefax

URL:

www.polizei.hessen.de



Polizeipräsidium Westhessen
- Abteilung Einsatz -
E41- Polizeiliche Beratung
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden



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

Aktenzeichen :
(bitte bei Antwort angeben)

Magistrat der Stadt
Königstein im Taunus
Herr Altekrüger

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51
Bearbeiter/in: Anders, PHK
Telefon: (06 11) 3 45-1610
E-Mail: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de
Datum: 16.11.2020

Bauleitplanung für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“ der Stadt Königstein im Taunus – Einschätzung hinsichtlich städtebaulicher Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Nach der mir vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate sind hier in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes Einbrüche in Wohnungen und Diebstähle von und aus Pkw zu verzeichnen gewesen.

Grundstückseinfriedungen

Die planerische Festsetzung der Einfriedungen bis zur einer Höhe von 1,5m ist empfehlenswert. Bei den vorhandenen Bäumen, angrenzend zum öffentlichen Raum, sollte das Blattwerk erst ab 200cm beginnen. Freie Sichtachsen stärken das subjektive Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle. Hauptwege sollten in der Hauptnutzungszeit gut ausgeleuchtet werden. Durch freie Sichtachsen und entsprechender Beleuchtung zwischen den Hauptwegen und den Gebäuden, wird das Sicherheitsgefühl der Nutzer gestärkt.

Eine große Anzahl von Grundstücken ist über 1,5m mit entsprechender Begrünung eingefriedet. Eine soziale Kontrolle findet nicht statt. Zum Teil sind Verkehrszeichen verdeckt und können nicht bestimmungsgemäß wahrgenommen werden.

Empfehlenswert ist ein Freischneiden von Verkehrszeichen, Beleuchtungskörper und die Durchsetzung der Höhe der Einfriedungen entsprechend der Bauleitplanung.

Aktenzeichen :



Gehwege im öffentlichen Raum

Vorhandene Gehwege sollten nutzbar und nicht mit Hecken der angrenzenden Grundstückseigentümer zugewachsen sein. Bei einer Straßensanierung sollte bei Möglichkeit mindestens auf einer Seite Gehwege erstellt werden.



Lichtemission

Grundsätze der Wegebeleuchtung sind genannt. Der Vorzug des Einsatzes von Bewegungsmeldern wird begrüßt, um das Entdeckungsrisiko eines Täters zu erhöhen.

Einbruchprävention

Im Bebauungsplan ist die Beratungsstelle der Polizei benannt und weist auf die Einbruchprävention hin.

(im Original unterschrieben)

Frank Anders
Polizeihauptkommissar

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

10. Deutscher Wetterdienst
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach
Schreiben vom 12.11.2020
16.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen, da keine Standorte des DWD betroffen sind.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Bernd Schmidt
Telefon:
+49698062-4317
E-Mail:
Bernd.Schmidt@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/18.01.02/524-
2020
Fax:
+49698062-4112
UST-ID: DE221793973

Offenbach, 12. November 2020

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg

Ihr Schreiben vom 21.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hildmann,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

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

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt
Liegenschaften / Bauprojekte



www.dwd.de

Dienstgebäude: Frankfurter Str. 135 - 63067 Offenbach am Main, Tel. 069 / 8062 - 0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)



Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 16. November 2020 10:41
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bebauungsplan F 16
Anlagen: PB24_524-2020.pdf

Von: Schmidt Bernd [Bernd.Schmidt@dwd.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. November 2020 08:14
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bebauungsplan F 16

Sehr geehrte Frau Hildmann,

anbei erhalten sie die Stellungnahmen des DWD.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl.- Ing.(FH)
RHS Bernd Schmidt

Deutscher Wetterdienst
Abteilung Finanzen und Service
Referat Liegenschaftsmanagement
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach am Main
Tel: 069/8062-4317
Fax:069/8062-4112
mailto: Bernd.Schmidt@dwd.de
Internet: www.dwd.de

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

Any processing of your personal data by DWD is in compliance with current legislation. For more information, see our data protection information at <https://www.dwd.de/EN/service/dataprotection/dataprotection>.

Öko-Hinweis: Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

11. Landesamt für Denkmalpflege
Bau- und Kunstdenkmalpflege
Schloss Biebrich / Westflügel
65203 Wiesbaden
Schreiben vom 11.11.2020
Eingang am 11.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Bezüglich des Anwesend der Villa Rehe sollte die Grünkartierung in der Planzeichnung, wie in der Denkmaltopografie abgebildet, die Gesamtheit der Fläche der Liegenschaft umfassen, um in Gänze als Kulturdenkmal gelesen werden zu können.
2. Die Baugrenze sollte im Bereich der Südwestecke des Gebäudes (Einschnitt vor Terrasse) eng am Gebäude geführt werden, um den Bereich des dort früher vorhandenen Steingartens vor einer Überbauung zu schützen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1. und 2.:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Teilbereichs A. Die Anregungen werden im Verfahren F16 B weiterbearbeitet.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 16. November 2020 10:41
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Bitte ausdrucken und Ansprechpartner abändern.

Danke Tanja

Von: Verena Jakobi [verena.jakobi@lfd-hessen.de]
Gesendet: Mittwoch, 11. November 2020 18:21
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Hannah Zimmermann; Herschel, Kirsten; wenzel.bratner@lfd-hessen.de
Betreff: Re: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg";
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 21.10.2020

Sehr geehrte Frau Hildmann, sehr geehrter Herr Altekrüger,

die Liegenschaft Reichenbachweg 25 "ehem. Villa Rehe" ist im vorliegenden B-Plan-Entwurf samt Park richtig mit "D" als Einzelkulturdenkmal kartiert. Die Grünkartierung sollte jedoch, wie in der Denkmaltopographie "Hochtaunuskreis" abgebildet, die Gesamtheit der Fläche der Liegenschaft umfassen, um in Gänze als Kulturdenkmal gelesen werden zu können.

Ebenso sollte die Baugrenze an der Südwestecke des Gebäudes (Einschnitt vor Terrasse) am Gebäude eng geführt werden. Hier befand sich ehemals ein Steingarten. Auch heute wird diese Fläche nur noch als Gartenfläche genutzt und sollte nicht bebaut werden können.

Wir danken für die Ausführungen in Kap. 11 in den Textfestsetzungen.

Der Abt. hessenArchäologie im Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Bitte beachten Sie, dass die Zuständigkeiten für den Hochtaunuskreis in der Abt. Bau- und Kulturdenkmalpflege gewechselt haben. Ab sofort bitte ich meine Nachfolgerin Frau Hannah Zimmermann (hannah.zimmermann@lfd-hessen.de) in den Verteiler aufzunehmen, mich jedoch daraus zu löschen. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Verena Jakobi

Dr.-Ing. Verena Jakobi M.A.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Abt. Bau- und Kulturdenkmalpflege
Abteilungsleitung

Schloss Biebrich / Westflügel
D-65203 Wiesbaden

Tel. +49 611 6906 - 123
Fax. +49 611 6906 - 140

verena.jakobi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

Am 21.10.2020 um 10:57 schrieb Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus):

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sollten bis einschl. 27.11.2020 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 26.10.2020**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 „Reichenbachweg“, eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Tobias Altekrüger

Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tanja Hildmann
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202284
Telefax +49 6174 202278
tanja.hildmann@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

12. Abwasserverband Main-Taunus

Vincenzstraße 4

65719 Hofheim am Taunus

Schreiben vom 09.11.2020

Eingang am 12.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Die Textfestsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Hofflächen in versickerungsfähiger oder wasserdurchlässiger Bauweise werden begrüßt.
2. Es wird die Aufnahme von ergänzenden Festsetzungen und Hinweisen angeregt:
 - a. Ableitung, Sammlung und Rückleitung des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung, sofern eine Versickerung nicht möglich ist
 - b. Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (z.B. von Garagen und Carports)
3. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen wird grundsätzlich empfohlen:
 - a. 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen (Abschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung)
 - b. 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

- a) Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus verwiesen.
- b) Der Anregung wird gefolgt. Es sollen nun in begrenztem Rahmen Flachdächer zugelassen werden. Diese sollen begrünt werden. Es wird die Textfestsetzung zu Dächern unter B.1 entsprechend angepasst.

Zu 3.:

- a) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwässerungssituation im Plangebiet ist teilweise kritisch. Die Anbindung eines Zisternenüberlaufs ist daher individuell mit den Stadtwerken Königstein abzuklären.
- b) Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen unter C. aufgenommen.



AbwasserVerband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

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

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297
E-Mail: info@av-mt.de
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner: Herr Hielscher
Aktenzeichen: Hi-1
Telefon: 06192 9914-28
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de

Datum: 09.11.2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“
Ihr Schreiben vom 20.10.2020, Az. 61-22-03-01-F16**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Königstein im Taunus nimmt der
Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand bereits überwiegend bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 12 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits bebauten und kanalisierten Flächen des Plangebiets erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und die Regenentlastungsanlage R02 „Regenüberlauf (RÜ) I Herzog-Adolf-Straße“ der Stadt Königstein im

Hausanschrift
AbwasserVerband Main-Taunus
Vincenzstraße 4
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und
13:30 - 15:30 Uhr
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr
Betriebspunkte
Mo.-Do. von 7:00 - 15:45 Uhr
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

Taunus zur Regenentlastungsanlage B6a „Regenüberlaufbecken (RÜB) I Schneidhain“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus im IST- und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST- und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.
5. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
 - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen auf dem Grundstück
 - Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Hofflächen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweisewerden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
6. Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt folgende Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt ergänzend aufzunehmen:
 - Ableitung, Sammlung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung, sofern eine Versickerung nicht möglich ist
 - Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports)
7. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
 - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
 - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung

bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

8. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Reichenbach verläuft westlich des Geltungsbereichs in ca. 50 m Entfernung. Für die Gewässerunterhaltung des an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Neuen Mühlbachs/Höhenbachs ist der Abwasserverband Main-Taunus jedoch nicht zuständig.
9. Für den Reichenbach sowie den Neuen Mühlbach/Höhenbach ist durch das Land Hessen bisher kein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgesetzt. Auch in dem durch das Land Hessen erstellten „Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach“ wurde der Reichenbach sowie der Neue Mühlbach/Höhenbach in den zugehörigen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten nicht berücksichtigt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Goebel
Techn. Geschäftsführer



Spitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

13. HessenMobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Welfenstraße 3a
65189 Wiesbaden
Schreiben vom 28.10.2020
Eingang am 04.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

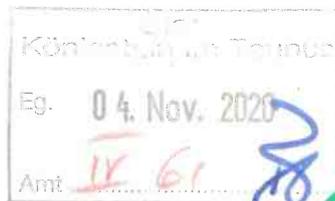
1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden darf. Es bestehen gegen den Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen auch künftige keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen nach BImSchG.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



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

Aktenzeichen 34 c 2_BE14.01.2St- 2020-019985

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein im Taunus

Bearbeiter Florian Sterzel
Telefon (0611) 765 3835
Fax (0611) 765 3802
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de

Datum 28. Oktober 2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan F 16 "Reichenbachweg"
Ihr Schreiben vom 20.10.2020, Aktenzeichen: 61-22-03-01-F16**

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 20.10.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

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

Nadine Eckhardt



**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

14. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Hindenburgstraße 1

64295 Darmstadt

Schreiben vom 06.11.2020

Eingang am 06.11.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Die Differenzierung hinsichtlich der Unzulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben bei einer gleichzeitig ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben ist aus Sicht der Handwerkskammer nicht nachvollziehbar und wird als nicht sinnvoll erachtet. Alle gewerblichen Nutzungen müssen mit Wohnen kompatibel sein. Der ausdrückliche Ausschluss von Handwerk sollte überdacht werden.
2. Die Auseinandersetzung mit der Nachverdichtung als Planungsvorgabe ist unzureichend definiert. Eine systematische Auseinandersetzung mit den Mindest-Dichtvorgaben aus der Regionalplanung wurde nicht vorgenommen.
3. Insgesamt wird bemängelt, dass die vorliegende Planung aufgrund ihre Dichtekonzeption eher zur Verknappung von Wohnraum beiträgt und keinen bezahlbaren Wohnraum schafft.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung der Textfestsetzung ergibt sich aus den hier vorherrschenden städtebaulichen Notwendigkeiten in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Zu 2.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Abschnitt zu den Dichtewerten des Regionalen Flächennutzungsplanes in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs hinzugefügt unter 2.2. Es wird zudem auf das einschlägige Urteil des VGH Kassel verwiesen, wonach die Dichtewerte nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gelten (VGH Kassel, 13.10.2016, 4 C 962/15.N).

Zu 3.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 9. November 2020 09:55
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Königstein - Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg
Anlagen: 20201105Stellungnahme_HWK_Königstein_F16Reichenbachweg.pdf

Hallo Melanie,

kannst du die Mail bitte ausdrucken und ablegen.

Danke und liebe Grüße

Tanja

Von: Bayer, Armin [bayer@hwk-rhein-main.de]

Gesendet: Freitag, 6. November 2020 13:59

An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus); Helm, Leonhard (Koenigstein im Taunus); Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)

Cc: Sieglinde Scherer

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein - Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV, Fachdienst Planen/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Helm,

sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden ich Ihnen die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main zu o.a. Verfahren der Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



Handwerkskammer
Frankfurt-Rhein-Main

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Hindenburgstraße 1

D-64295 Darmstadt

+49 69 97172-214 (Tel.)

+49 69 97172-5214 (Fax)

mailto:bayer@hwk-rhein-main.de

www.hwk-rhein-main.de

Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

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

To: tanja.hildmann@koenigstein.de
leonhard.helm@koenigstein.de
tobias.altekrueger@koenigstein.de
Cc: scherer@hwk-rhein-main.de



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Beratung

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV, Fachdienst Planen/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

per Email an tania.hildmann@koenigstein.de, leonhard.helm@koenigstein.de,
tobias.altekrueger@koenigstein.de

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan F 16 Reichenbachweg
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

5. November 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Helm,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB GW / baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Planungen betreffen Flächen in Königstein-Falkenstein, die bereits als Wohnquartier mit gehobener Einfamilienhaus- und Villenbebauung genutzt werden. Ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung verfolgen die Planungen das Ziel, die derzeit im Bestand vorhandene Bebauung zu sichern sowie den Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung zu regeln.

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Die Festsetzung für das Gebiet sehen eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor, wobei verschiedene Nutzungsarten des in §4 BauNVO aufgelisteten Katalogs ausgeschlossen bzw. unzulässig werden. Dadurch sind auch nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, während sonstige nicht störende Gewerbebetriebe offenbar ausnahmsweise zulässig bleiben sollen. Für uns ist diese Differenzierung nicht nachvollziehbar und jedenfalls nicht sinnvoll, da beide Nutzungsarten eine gewerbliche Nutzung vorgeben, die mit dem Wohnen zwingend kompatibel sein muss. Gerade die derzeit herausfordernde Krisensituation aufgrund des Corona-Virus führt deutlich vor Augen, wie wichtig die Möglichkeit ist, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Nicht nur auf Seiten von Arbeitnehmern in „Homeoffice“, sondern auch für Selbständige und Gewerbetreibende, auch im Handwerk, sofern deren Gewerbe „nicht störend“ und mit der Wohnnutzung verträglich sind. Die vorgesehenen Festsetzungen schließen dies aber aus. Sie sollten zumindest eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetriebe berücksichtigen.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Darüber hinaus soll eine „gesunde Nachverdichtung“ ermöglicht werden. Leider bleiben die Planungsunterlagen eine genauere Definition schuldig, was unter „gesund“ verstanden werden soll. Hilfsweise kann auf die Dichtevorgaben aus

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.



dem Regionalplan (dort Z 3.4.1-9, S. 30) zurückgegriffen werden, die ohnehin eine rechtlich bindende Größe darstellen:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

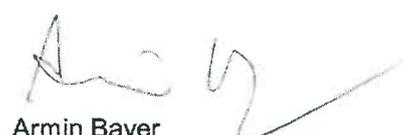
- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten*

Die Planungen lassen eine systematische Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben vermissen. In den textlichen Festsetzungen ist die maximale Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude mit zwei angegeben, sowie in der Begründung eine Gesamt-Fläche des Plangebietes von 119.710 m², also knapp 12 ha. Als grobe Schätzung aus der Planzeichnung sowie aus Satellitenbildern des Plangebiets im Internet bestehen dort ca. 60 Wohngebäude, also maximal 120 Wohneinheiten. In Relation bedeutet dies 120 WE / 12 ha, also 10 WE / ha. Dies bleibt sehr deutlich selbst unter den untersten der oben genannten Dichtevorgaben zurück, wobei noch anzumerken ist, dass der Bahnhof Königstein mit ÖPNV-Anbindung ins Rhein-Main-Gebiet vom Plangebiet knapp drei Kilometer Wegstrecke entfernt liegt und somit eher ein verstädterter Siedlungstyp als ein ländlicher anzunehmen ist.

Dies alles ist insofern auch für das Handwerk sehr relevant, als dass Handwerksbetriebe dringend darauf angewiesen sind, Fachkräfte und Auszubildende in der Region zu finden und zu halten. Diese sind darauf angewiesen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum in der Region geschaffen wird, und zwar nicht nur im Oberzentrum der Region, sondern gerade auch in den Mittelzentren wie Königstein. Die vorliegenden Planungen werden diesen Überlegungen nicht gerecht, denn sie verknappen bezahlbaren Wohnraum eher als dass sie welchen schaffen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer Recht und Beratung


Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

15. Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4

65929 Frankfurt

Schreiben vom 28.10.2020

Eingang am 30.10.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Erdkabel verwiesen. Zum Umgang mit diesen Leitungen existieren Merkblätter, Vorschriften und Bestimmungen. Die Versorgungsleitungen sind für die vorhandenen Gebäude wichtig und damit unbedingt zu erhalten.
2. Alle Bauanträge, welche an die Kabel angrenzen, hineinragen oder in ihrer unmittelbaren Nähe errichtet werden, sind der Syna zu Stellungnahme vorzulegen, damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und Gefährdungen auf der Baustelle ausgeschlossen bleiben.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1. und 2.:

Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis in den Textfestsetzungen unter C.10 wird entsprechend um die Belange der Syna ergänzt.

Eingang
30.10.2020

Rn

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Der Magistrat
der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt

RSDT-A-NF

Ansprechpartner: Roland Würth
T: 069-3107-1972
F:
E: roland.wuerth@syna.de

Frankfurt, 28. Oktober 2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20. Oktober 2020, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an unsere Kabel angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sind uns zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich unserer Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezych · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung der Versorgungsleitungen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehender Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH



i.A. Roland Würth

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

16. Deutsche Telekom Technik GmbH

NL Südwest

Jahnstraße 54 – 64

63150 Heusenstamm

Schreiben vom 28.10.2020

Eingang am 29.10.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen weiterhin gewährleistet werden müssen. Bei der sind Beschädigungen zu vermeiden. Der ungehinderte Zugang der Leitungen muss jederzeit möglich bleiben. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen sich die Bauausführenden über die Lage der Leitungen informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis in den Textfestsetzungen wird entsprechend um die Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH ergänzt.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Joachim.Bauer@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 29. Oktober 2020 08:36
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"
Anlagen: Schreiben_Königstein_BP_F16_Reichenbachweg (002).pdf;
Königstein_Reichenbachweg.pdf

Sehr geehrter Frau Hildmann,

Anbei unsere Stellungnahme mit Lageplan als Anlage.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Bauer

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Südwest
Joachim Bauer
PTI 34, Fachreferent PB3 L-Technik
Jahnstr. 54- 64, 63150 Heusenstamm
+49 6104/78-1432 (Tel.)
E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

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

Gesendet: Mittwoch, 21. Oktober 2020 10:35

An: FMB T NL SW PTI34 FS <T-NI-Sw-Pti34-Fs@telekom.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 „ Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sollten bis einschl. 27.11.2020 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht

abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 26.10.2020**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 „Reichenbachweg“, eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Tobias Altekrüger

Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tanja Hildmann
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202284
Telefax +49 6174 202278
tanja.hildmann@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Postfach 300463, 53184 Bonn

Stadt Königstein am Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Joachim Bauer
TELEFONNUMMER 06104 - 781432, E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de
DATUM 28.10.2020
BETRIFFT Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan F 16 „ Reichenbachweg“

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 21.10.2020 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben

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.

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Aufsichtsrat: Timotheus Höttges (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Dirk Wössner(Sprecher), Dr. Ferri Abolhassan, Walter Goldenits, Michael Hagspühl, Hagen Rickmann, Simone Thiäner, Klaus Werner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn, HRB 5919, Sitz der Gesellschaft Bonn | WEEE-Reg.-Nr. DE60800328 | Gläubiger-ID: DE93ZZZ00000078611



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM

EMPFÄNGER

SEITE 2

Für Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

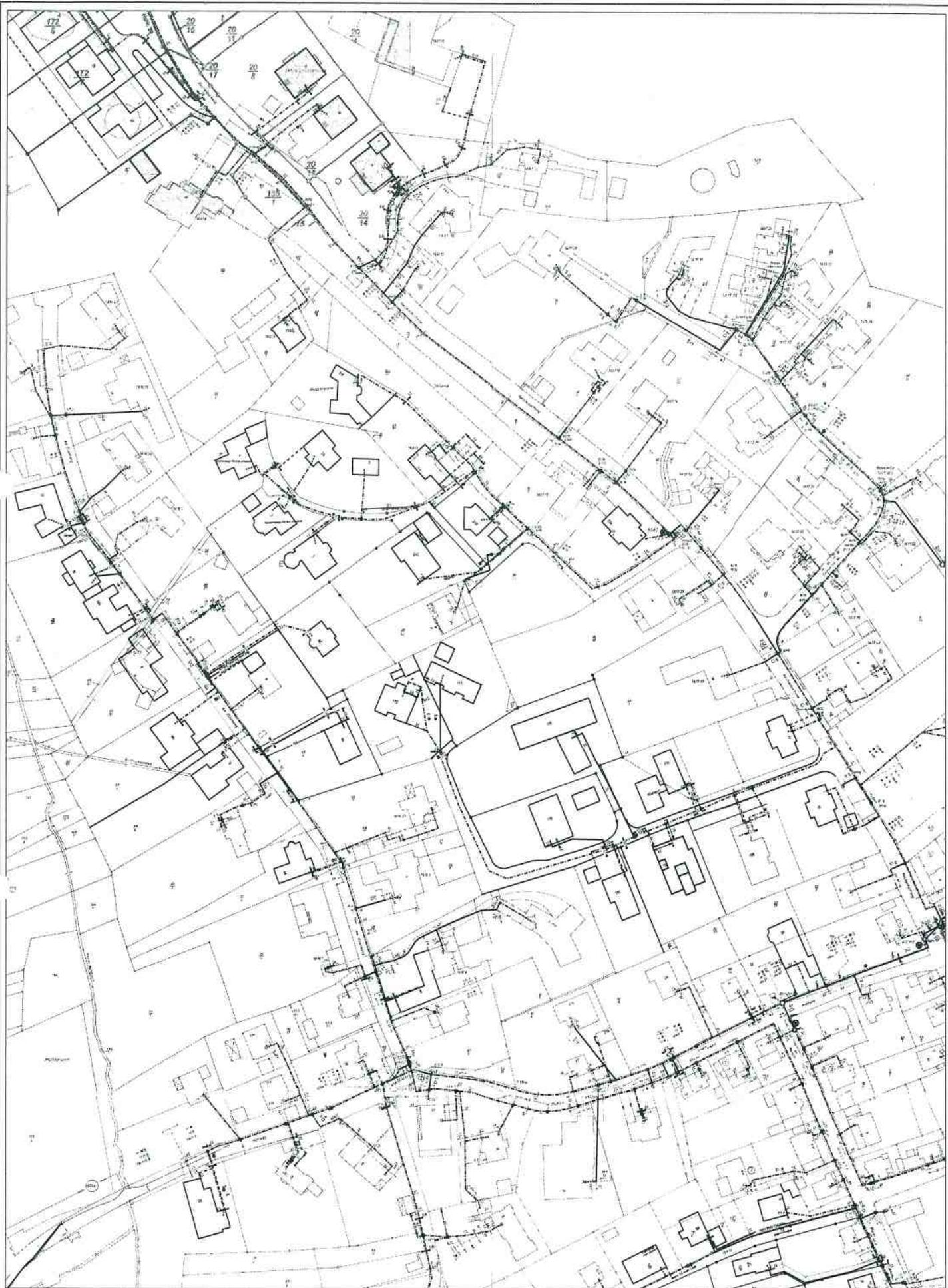
**Joachim
Bauer** Digital unterschrieben
von Joachim Bauer
Datum: 2020.10.28
16:01:38 +01'00'

i.A. Joachim Bauer

Mit freundlichen Grüßen

**Heiko
Schopf** Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2020.10.29
08:13:18 +01'00'

i.A. Heiko Schopf



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
Titel:	Südwest		
PTI:	Hauserstamm		
ONB:	Kronberg, Königstein	AsB	1
Bemerkung:	VdB	Sicht	Lageplan
	Name: Bauer, Joachim	Maßstab	1:750
	Datum: 28.10.2020	Blatt	1

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

17. Stadtwerke Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Schreiben vom 26.10.2020

Eingang am 26.10.2020

In dem Schreiben werden die folgenden Anregungen und Bedenken übermittelt:

1. Die Verbrauchsspitzen aus den Sommermonaten 2018 bis 2020, welche aus der Bewässerung der Außenanlagen der Grundstücksbesitzer resultierten, können nicht dauerhaft durch die Stadtwerke bereitgestellt werden. Es sind Gegenmaßnahmen zu treffen.
2. Es muss sichergestellt werden, dass über bauliche Veränderungen in dem Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus verwiesen.

Zu 2.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird den Textfestsetzungen ein entsprechender Hinweis unter C. zugefügt.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 26. Oktober 2020 17:01
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"
Anlagen: F16 Stellungnahme Stadtwerke 26-10-2020.pdf

Sehr geehrter Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zum B-Plan F 16 Reichenbachweg.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Günster

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

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

Finanzamt Bad Homburg 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.

Von: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 21. Oktober 2020 11:40
An: Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)
Cc: Girard, Andre (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus F 16 "Reichenbachweg"

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsverfahren für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sollten bis einschl. 27.11.2020 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 26.10.2020**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, F 16 „Reichenbachweg“, eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Tobias Altekrüger

Fachbereich IV
Fachdienst
Planen/Umwelt

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tanja Hildmann
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202284
Telefax +49 6174 202278
tanja.hildmann@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

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

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

Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:

1. Wasserversorgung

1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

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

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

1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

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

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

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

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

1.3 Versorgungsdruck

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

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

1.4 Löschwasserversorgung

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

2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

2.1 Innere und äußere Erschließung

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

2.2 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, der ohne Leitungssicherung über die privaten Grünflächen weiter zum Kanal im Mühlweg verläuft, sind hydraulische Engpässe vorhanden.

Es muss sichergestellt werden, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes, einzuschränken.

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

Königstein, den 26.10.2020



Peter Günster
Techn. Betriebsleiter

III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen