

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ nicht beeinträchtigt. Die Förderung der Innenentwicklung wird seitens unserer Behörde befürwortet.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf K 76 „Limburger Straße II“. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage, dass keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind, nicht ganz korrekt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne des § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (hier: Naturpark „Hochtaunus“). Allerdings ergeben sich durch die zugehörige Satzung keinerlei reglementierende Fakten, welche Einfluss auf die Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplans hätten.

Innerhalb der Begründung wird das Naturdenkmal (hier: Mammutbaum) dem Denkmalschutz zugeordnet, tatsächlich ist dieses Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG ein geschützter Teil von Natur und Landschaft.

Hinsichtlich der Festsetzung B.1, 1.Absatz ist zu prüfen, ob die Vorgabe „Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum ... zu pflanzen ...“ überhaupt seine Wirksamkeit entfalten kann. So müsste bspw. im Urbanen Gebiet (MU) ein Grundstück mindestens 750 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen, damit ein einziger Baum gepflanzt werden müsste. Es wird vorgeschlagen, den Wortlaut dahingehend zu ändern, dass es heißt „Je angefangene 300 m<sup>2</sup>...“.

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtklima sowie auf Fauna und Flora von größeren Schotterflächen z. B. im Vorgarten, wird empfohlen eine vergleichbare Regelung wie zur Verwendung von Geovlies zu treffen.

Als weiteren Hinweis bezgl. des Artenschutzes sollte erläutert werden, dass es bei der Umsetzung der Planung erforderlich sein kann, ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan gibt die **Untere Immissionsschutzbehörde** folgende Stellungnahme ab:

Auf das hier zu betrachtende Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der stark befahrenen Straßen Bundesstraße 8 (Le-Cannet-Rocheville-Straße) und Limburger Straße. Deswegen empfehlen wir, das Erstellen eines schalltechnischen Gutachtens, welches die gesamten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet des o. g. Bebauungsplans berücksichtigt. Dabei sollte geprüft werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Bei einer Überschreitung der genannten Orientierungswerte müssen mögliche Lärminderungsmaßnahmen geprüft und diese ggf. festgesetzt werden.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan 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

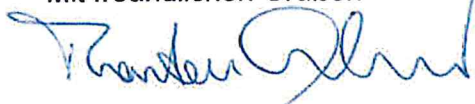
Innerhalb des Plangebietes verläuft der Reichenbach, der Farnbach sowie der Höhenbach, der geteilt im Norden und im Süden durch das Plangebiet fließt. Der Reichenbach und der Höhenbach sind nach der Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geoportal Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/>) Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung. Der Farnbach ist ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Zum Schutz von Gewässern von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung sind in Bebauungsplänen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Innenbereich das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt in einer Breite von 5 m. An verrohrten Gewässern besteht nach der Rechtsauffassung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz kein Gewässerrandstreifen im Sinne der §§ 23 HWG und 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Wir empfehlen jedoch für den Fall einer späteren Öffnung von Gewässern auch an den verrohrten Gewässerabschnitten einen Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan auszuweisen.

## 3. Versickerung von Niederschlagswasser

In den Textfestsetzungen wird die Aussage getroffen, dass die Überläufe der Zisternen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden sollten, sondern Möglichkeiten der Versickerung (z. B. Teichanlagen) ausgenutzt werden. Teiche sind keine Versickerungsanlagen. Sie dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Wasser. Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden, -rigolen und -schächte. Wir bitten dies im Bebauungsplan klarzustellen. Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem WHG, welche beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

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



HOCHTAUNUSKREIS

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

Planungsbüro Koch  
 Alte Chaussee 4  
 35614 Aßlar

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 - 298

02. September 2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein**  
**Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“, Kernstadt der Stadt Königstein**  
 Hier: Ihr Schreiben vom 30.07.2020 (eingegangen am 03.03.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 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 gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Der Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ umfasst ein insgesamt rund 7,5 ha großes Plangebiet im Zentrum von Königstein. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung, die Neuregelung der Gastronomieflächen im Bereich der Limburger Straße sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung. Derzeit bestehen für das Plangebiet zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die sich jeweils auf ein Teilgebiet des gesamten Plangebietes beziehen. Die beiden vorhandenen Bebauungspläne spiegeln den vorhandenen Bestand nicht wider, da sich das Gebiet städtebaulich weiterentwickelt hat.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist die Fläche östlich der Limburger Straße als gemischte Baufläche und die Fläche westlich der Limburger Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zusätzlich befindet sich im südöstlichen Teil des Planungsgebiets eine für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche. Im südwestlichen Teil befindet sich eine Fläche, die als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ nicht beeinträchtigt. Die Förderung der Innenentwicklung wird seitens unserer Behörde befürwortet.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf K 76 „Limburger Straße II“. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage, dass keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind, nicht ganz korrekt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne des § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (hier: Naturpark „Hochtaunus“). Allerdings ergeben sich durch die zugehörige Satzung keinerlei reglementierende Fakten, welche Einfluss auf die Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplans hätten.

Innerhalb der Begründung wird das Naturdenkmal (hier: Mammutbaum) dem Denkmalschutz zugeordnet, tatsächlich ist dieses Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG ein geschützter Teil von Natur und Landschaft.

Hinsichtlich der Festsetzung B.1, 1.Absatz ist zu prüfen, ob die Vorgabe „Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum ... zu pflanzen ...“ überhaupt seine Wirksamkeit entfalten kann. So müsste bspw. im Urbanen Gebiet (MU) ein Grundstück mindestens 750 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen, damit ein einziger Baum gepflanzt werden müsste. Es wird vorgeschlagen, den Wortlaut dahingehend zu ändern, dass es heißt „Je angefangene 300 m<sup>2</sup>...“.

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtklima sowie auf Fauna und Flora von größeren Schotterflächen z. B. im Vorgarten, wird empfohlen eine vergleichbare Regelung wie zur Verwendung von Geovlies zu treffen.

Als weiteren Hinweis bezgl. des Artenschutzes sollte erläutert werden, dass es bei der Umsetzung der Planung erforderlich sein kann, ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan gibt die **Untere Immissionsschutzbehörde** folgende Stellungnahme ab:

Auf das hier zu betrachtende Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der stark befahrenen Straßen Bundesstraße 8 (Le-Cannet-Rocheville-Straße) und Limburger Straße. Deswegen empfehlen wir, das Erstellen eines schalltechnischen Gutachtens, welches die gesamten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet des o. g. Bebauungsplans berücksichtigt. Dabei sollte geprüft werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Bei einer Überschreitung der genannten Orientierungswerte müssen mögliche Lärminderungsmaßnahmen geprüft und diese ggf. festgesetzt werden.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan 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 Reichenbach, der Farnbach sowie der Höhenbach, der geteilt im Norden und im Süden durch das Plangebiet fließt. Der Reichenbach und der Höhenbach sind nach der Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geportal Hessen (<http://www.geportal.hessen.de/>) Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung. Der Farnbach ist ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Zum Schutz von Gewässern von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung sind in Bebauungsplänen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Innenbereich das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt in einer Breite von 5 m. An verrohrten Gewässern besteht nach der Rechtsauffassung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz kein Gewässerrandstreifen im Sinne der §§ 23 HWG und 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Wir empfehlen jedoch für den Fall einer späteren Öffnung von Gewässern auch an den verrohrten Gewässerabschnitten einen Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan auszuweisen.

## 3. Versickerung von Niederschlagswasser

In den Textfestsetzungen wird die Aussage getroffen, dass die Überläufe der Zisternen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden sollten, sondern Möglichkeiten der Versickerung (z. B. Teichanlagen) ausgenutzt werden. Teiche sind keine Versickerungsanlagen. Sie dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Wasser. Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden, -rigolen und -schächte. Wir bitten dies im Bebauungsplan klarzustellen. Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem WHG, welche beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

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

Abwägung Nr.: 7  
Einsender: Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom: 02.09.2020

Behandlung:

### Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

#### Grundwasser

*Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a.“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.*

Der Hinweis ist in der Begründung bereits enthalten (s. Kap. 4.5).

*Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers müssen gewährleistet werden. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.*

*Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.*

Die Begründung wird um die Ausführungen der Stadtwerke Königstein ergänzt. Eine separate Wasserbedarfsprognose wird ebenfalls aufgenommen (Kapitel 8.2 der Begründung).

#### Bodenschutz

*In der hessischen Altflächendatei sind zehn Datenbankeinträge für das Plangebiet vorhanden. Bei vier Flächen wurde der Anfangsverdacht 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.*

Die Hinweise und Datenbankeinträge werden in der Begründung ergänzt.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

*Es wird darum gebeten die Festsetzung nach Landesrecht in der Begründung auf Seite 14 folgendermaßen zu ändern:*

*Die Aussage „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden...“ ist durch diese Richtigstellung zu ersetzen „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet“.*

Der Anregung wird gefolgt und die Textpassage geändert.

#### Abfallwirtschaft

*Es wird darauf hingewiesen, 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.*

*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. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) – Umwelt– Abfall- Bau- und Gewerbeabfall*

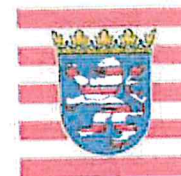
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Baugenehmigung und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Außerdem wird ein Hinweis auf das Merkblatt unter D6 aufgenommen.



Deckblatt für Dokument:

Dokument-Nr.: 2020/739031  
GZ: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/21-2020/1  
Eingangs-/Versanddatum: 02.09.2020  
Betreff: koordinierte Stellungnahme  
Ersteller: hessb





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/21-2020/1
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	10. August 2020
Ihr Ansprechpartner:	Barbara Heß
Zimmernummer:	3.048
Telefon/ Fax:	06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail:	barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum:	2. September 2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanentwurf K76 „Limburger Straße II“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der von Ihnen vorgelegten Planung sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und Teile eines weiteren rechtskräftigen Bebauungsplanes, die veraltet sind, zusammengeführt werden, sodass der tatsächlich vorhandene Bestand baurechtlich gesichert wird, und eine gesunde Nachverdichtung erreicht werden kann.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „gemischten Baufläche, Bestand (östlich) und einer“ Wohnbaufläche, Bestand“ (westlich) was regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand entspricht. Zudem befindet sich im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Grünfläche.

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

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

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

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

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



### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a.“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

### **Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	WZ-Klasse
1	434.005.020-000.056	Limburger Straße 10	5, Sanierung abgeschlossen
2	434.005.020-000.066	Limburger Straße 26	5, Anfangsverdacht
3	434.005.020-000.089	Limburger Straße 18	4
4	434.005.020-000.100	Limburger Straße 12a	4
5	434.005.020-000.104	Limburger Straße 1a	1, Anfangsverdacht
6	434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2	5, Anfangsverdacht
7	434.005.020-000.129	Limburger Straße 22a	3
8	434.005.020-000.135	Limburger Straße 3	5, Anfangsverdacht
9	434.005.020-000.145	Theresenstraße 13	3
10	434.005.020-000.218	Limburger Straße 2	3

Bei den Flächen 434.005.020-000.089, 434.005.020-000.100, 434.005.020-000.129 und 434.005.020-000.145 wurden der Anfangsverdacht nicht bestätigt, zu der Fläche 434.005.020-000.218 liegen keine weiteren Erkenntnisse vor.

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**

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt. Es kann keine Prüfung für den vorsorgenden Bodenschutz durchgeführt werden.

### **Oberflächengewässer**

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

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Wohngebietes und eine angemessene Nachverdichtung festgeschrieben werden.

Hinweis an das Planungsbüro mit der bitte um Korrektur der Festsetzungen nach Landesrecht in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in Bezug auf das Wasserrecht auf Seite 14.

Die fett markierte Aussage

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder ***direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt*** werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

ist durch diese Richtigstellung zu ersetzen:

***über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet***

### **Abfallwirtschaft**

Zum v. 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 Materialeien, 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](http://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: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Abwägung Nr.: 8  
Einsender: BUND OV Königstein-Glashütten  
Schreiben vom: 13.09.2020

Behandlung:

*Der BUND begrüßt die Nachverdichtung, schlägt allerdings vor, dass die bewohnte Fläche je Bewohner begrenzt wird. Dazu wird folgende Festsetzung gewünscht: „Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB): Pro Einzelhaus sind mindestens drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind mindestens zwei Wohneinheiten zulässig.“ Die Festsetzung soll natürlich an die Größe der Häuser angepasst werden. Es soll vermieden werden, dass Wohneinheiten durch Zusammenlegung zu größeren „Luxuswohnungen“ verschwinden.*

Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Eine Mindestanzahl sieht das Gesetz nicht vor. Zudem wird durch den Bebauungsplan größtenteils der bereits vorhandene Bestand gesichert, der auch Einfamilienhäuser miteinschließt. Hier nun eine Änderung der geforderten Wohneinheiten vorzunehmen scheint als zu hoher nicht umsetzbarer Eingriff. Den Anregungen wird daher nicht gefolgt und es erfolgt keine Änderung am Bebauungsplan.

*Die Stellungnehmerin bezeichnet es als wünschenswert, das Flurstück 109/15, direkt neben dem Urbanen Gebiet, in das Urbane Gebiet aufzunehmen, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Das gleiche gilt auch für den Rest der Georg-Pingler-Straße, da nur eine teilweise Übernahme in den Bebauungsplan nicht begründet wurde und aus Sicht der Stellungnehmerin nicht sinnvoll erscheint. Dabei wären die Flurstücke 109/23, 109/10 und ggf. 110/8 für eine Nachverdichtung betroffen.*

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt der Planungshoheit der Kommune, in diesem Fall der Stadt Königstein. Diese legt den Geltungsbereich der Planung fest. Für die genannten Flurstücke besteht ein Bebauungsplan, der auch mit Aufstellung der hier vorliegenden Planung erhalten bleibt. Eine Bebauung ist daher bereits jetzt zulässig. Es besteht daher keine Notwendigkeit, die genannten Flurstücke in den neuen Bebauungsplan mit auf zu nehmen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

*Zur Festsetzung der Beschränkung der Bodenversiegelung wird gebeten, folgendes zu ergänzen bzw. zu ändern: „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. Eine Grundwassergefährdung ist auszuschließen. Beispiele:*

*Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton*

*Schotterrasen*

*Wassergebundene Decke*

*Zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche*

*Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine*

*Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker*

*Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder/ und Klinker“*

Den Anregungen wird gefolgt und folgende Festsetzung aufgenommen:

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

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30%

Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

*Die Stellungnehmerin ist darüber verwundert, dass der Umgang mit Regenwasser unter Hinweise abgehandelt wird. Aus Sicht der Stellungnehmerin existiert eine Zisternensatzung der Stadt Königstein, die die Hinweise rechtfertigen würde, leider noch nicht. Der BUND wünscht daher eine entsprechende Festsetzung, die diese Lücke bis zur Verabschiedung der Zisternensatzung schließt. Dies ist nach Stand der Stellungnehmerin bisher in Bebauungsplänen möglich und gebräuchlich. Zisternen sind ein vergleichsweise kostengünstiges und einfaches Mittel dem Klimawandel mit häufigeren Regenereignissen und Trockenperioden entgegen zu wirken. Folgende Festsetzungen werden vorgeschlagen:*

- 1. Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist.*
- 2. Je m<sup>2</sup> Dachfläche sind 50 l Zisternenvolumen vorzusehen, mindestens jedoch 2 m<sup>2</sup>.*
- 3. Werden an Bestandsgebäuden Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, die das Aufgraben des Kellers (z.B. zu Abdichtungszwecken) und/ oder der Abwasserleitungen und/ oder der Hof- oder Einfahrtfläche (nicht nur Ersatz der Befestigung) umfassen, so ist eine Zisterne mit rückstaufreier Versickerung bzw. Überlauf einzubauen. Gleiches gilt für Anbauten, die 20 m<sup>2</sup> Grundfläche übersteigen.*
- 4. Nicht versickerbares Wasser ist möglichst über öffentliche Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abzuleiten (nach § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Falls dies nicht möglich ist, darf es auch dem Abwassersystem zugeführt werden. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.*
- 5. Bei anstehendem Grundwasser oder beim Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/ Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. Drainagen zur Entwässerung direkt ins Abwassersystem sind nicht zulässig.*
- 6. Die Punkte 1-3 werden mit Inkrafttreten der Zisternensatzung ungültig.“*

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Stadt Königstein hat inzwischen eine Zisternensatzung aufgestellt, die seit 13.09.2020 rechtskräftig ist. Ein Hinweis auf die nun bestehende Satzung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

*Die Stellungnehmerin weist darauf hin, dass es rechtlich zulässig ist, Erdöl bis zum endgültigen Verbot 2026 zuzulassen, trotzdem würde es einem Luftkurort und insbesondere einer Klimakommune, wie Königstein eine ist, gut zu Gesicht stehen, wenn entsprechende Festsetzungen wie die nachfolgenden getroffen werden:*

*Zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus wird festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Bei Nutzung von Blockheizkraftwerken oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist ausnahmsweise auch Gas zulässig.*

Den Anregungen wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen. In allen Teilgebieten wird zu Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen, 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 Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.*

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

*Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwär-*

*me und Photovoltaik berücksichtigt werden.*

*Bei der Errichtung von Gebäuden 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.“*

Den Anregungen wird gefolgt und folgendes unter den Hinweisen aufgenommen:

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mitgeplant werden.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

*Folgende Hinweise sind aus Sicht der Stellungnehmerin aufzunehmen:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Erdölheizungen ab 2026 verboten sind. Ebenso wie Erdölheizungen produzieren auch Gasheizungen CO<sub>2</sub>. Es ist damit zu rechnen, dass auch Gasheizungen aus Klimaschutzgründen irgendwann verboten werden müssen. Die Stadt Königstein bittet daher darum, wenn irgend möglich, bereits vorher schon auf den Einbau von Erdöl- oder Erdgasheizungen zu verzichten.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass laut Energiesparverordnung (EnEV) Gas- und Ölheizkessel, die älter als 30 Jahre sind und noch nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren, ausgetauscht werden müssen, sofern die Eigentümer die Immobilie bereits länger als Februar 2002 bewohnen.*

Den Punkten wird nicht gefolgt. Hinweise auf EnEV und EnEG werden bereits aufgenommen.

*Zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern merkt die Stellungnehmerin an, dass aus ihrer Sicht die genau bezeichneten und zum Erhalt festgesetzten Bäume fehlen und ein einfaches Einzeichnen in die Plankarte nicht ausreichend ist. Für die Festsetzungen wird gem. § 9 (1) 25b BauGB folgender Vorschlag gemacht:*

*Die nach Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Grundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.*

*Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen, jedoch sind während oder im zeitlichen Zusammenhang mit einer Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume durch gleichartige Bäume mit mindestens dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes zu ersetzen; die Wurzelballengröße wird durch das Machbare begrenzt.*

*Die zu schützenden Bäume müssen vor Baubeginn in Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein bestimmt werden und sind dann damit zum Erhalt festgesetzt.*

*Nach Ansicht des BUND ist die Baumschutzsatzung hier nicht ausreichend, da es zu leicht sei, zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Bei einer Nachpflanzung mit dem halben Stammdurchmesser stellen die Kosten ein größeres Hindernis dar. Die Größe der Bäume wird allerdings durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3m Durchmesser).*

Es ist gängige Praxis, die zum Erhalt festgesetzten Bäume, gem. Planzeichenverordnung in die Plankarte einzutragen. Der Standort wird mittels Erhebungen und Kartierungen bestimmt und entspricht daher keinem einfachen Einzeichnen. Eine deutlichere Vorgehensweise als diese existiert nicht. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind ausreichend und zweckmäßig. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.



*Da in Zukunft mit vermehrten Aufbau von Luftwärmepumpen oder anderen lärmzeugenden Heizungsanlagen zu rechnen ist, sollten auch deren Emissionen mit folgenden Festsetzungen 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.*

Den Punkten wird gefolgt, allerdings ist dabei zu beachten, dass diese Pumpen im Innenraum nicht wirklich gut funktionieren und Außen ohnehin der Lärmpegel eingehalten werden muss. Daher wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten werden darf.

*Die Stellungnehmerin beschreibt unter der Überschrift Bauordnungsrechtliche Festsetzungen den Albedo-Wert und dass helle Dächer, Straßen und Plätze abkühlend, also klimaschützend wirken.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Ausführungen der Dächer sind im Bebauungsplan detailliert beschrieben und orientieren sich an der umliegenden Bebauung, die größtenteils bereits vorhanden ist. Es wird als nicht zweckmäßig gesehen, für die wenigen neuen Bauplätze andere Materialien für die Dachgestaltung festzusetzen, zudem ist der genannte Wert für die Stadt nicht überprüfbar. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

*Die Stellungnehmerin regt an bzgl. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Ausschlusspflanzen noch Chamaecyparis- Scheinzypresse, Picea- Fichte und Thuja- Lebensbaum mit aufzunehmen und als Ausnahme von den Koniferen die Pinus sylvestris- Wald-Kiefer.*

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Im Text sind bereits Koniferen ausgeschlossen. Die Umweltbeauftragte der Stadt Königstein erläutert, dass Koniferen alle Nadelgehölze beinhaltet und diese somit ausgeschlossen sind. Eine separate Nennung ist nicht erforderlich.

*Zu den Garagen wird angeregt, die Begrünung der Garagen nicht nur als Empfehlung, sondern als Verpflichtung aufzunehmen.*

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*Zum Thema Dachform, Dachneigung und Staffelgeschosse wird darum gebeten, dass alle Flachdächer der Garagen begrünt ausgeführt werden und die Umrandung einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreitet.*

Die Flachdachbegrünung von Garagen ist bereits im Plan enthalten. Eine Festlegung des Albedo-Wertes für die Umrandungen wird nicht aufgenommen, da die Umsetzung und Einhaltung von der Stadt Königstein nicht überprüfbar ist.

*Außerdem wird eine Festsetzung der Albedo-Werte wie folgt gefordert:*

*Die Dacheindeckung hat in Dachziegeln mit hellen grauen oder roten Farbtönen zu erfolgen, sofern der Denkmalschutz nicht dagegensteht. Ein Albedo-Wert von 0,2 ist anzustreben.*

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*Zur Fassadengestaltung soll folgende Festsetzung gem. § 9 HBO aufgenommen werden:*

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

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*Zur Fassadenbegrünung soll folgende Festsetzung gem. § 9 HBO aufgenommen werden:*

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

*Eine Artenliste wird im Anhang mitgesendet.*

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*Die Festsetzung zu Stützmauern soll wie folgt ergänzt werden:*

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

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*Als Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:*

*Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.*

Den Anregungen wird gefolgt. Unter den Hinweisen wird folgende Formulierung aufgenommen: Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

*Als Anmerkung zum Landschaftsplanerischen Beitrag erklärt die Stellungnehmerin, dass der nördliche unbenannte Bach der Reichenbach ist, der aus der Altkönigstraße kommt. Der südliche unbenannte Bach dürfte das Wasser des Höhenbachs (ein Seitenabzweig des Reichenbachs) enthalten bzw. enthalten haben. Nachdem dieser in der Innenstadt seit vielen Jahren nicht mehr nachweisbar ist und nur aus archäologischer Sicht sein Verlauf bekannt ist, könnte man vermuten, dass er spätestens in den 1940-50 er Jahren nach Norden verlegt wurde, um die Innenstadt „trockener“ zu gestalten.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*Die Stellungnehmerin zitiert die Passage, in der geschrieben wird, dass in der Innenstadt weit verbreitete und häufig auftretende Tierarten zu finden sind und dass diese Tierarten auf angrenzende Gärten und Freiflächen ausweichen können. Die Stellungnehmerin ist über diese Aussage erstaunt und bezeichnet sie als Augenwischerei, da jeder Lebensraum die Anzahl an Arten enthält, die er ernähren kann. Ein einfaches Ausweichen ist als ohne eine Überbevölkerung der angrenzenden Räume nicht möglich, was zum Sterben der gleichen oder anderen Individuen*

*führt. Daher wird dem Bauvorhaben eine mittelbare negative Auswirkung zugeschrieben.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*Es wird zitiert, dass die geplante Neuversiegelung durch die hinzukommenden Gebäude anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate führt. Da Neuversiegelungen aber nur auf einer kleinen Fläche vorgesehen sind, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt. Laut Stellungnehmerin durchziehe dieses Argumentationsmuster den ganzen Beitrag, obwohl es nicht richtig sei, da viele kleine Veränderungen zu einem großen Wandel wie dem Artensterben und dem Klimawandel führen können. Die Stellungnehmerin bedauert außerdem, dass es kein Schutzgut „Artenvielfalt, Natur und Klimaschutz“ gibt und somit alles weggewogen werden würde, auch wenn sich Königstein aus Sicht der Klimakommune hier positiv abzeichnen sollte.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.