

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 16.01.2023

Drucksachen-Nr.: 6/2023

Bebauungsplan M 13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“ 1. Änderung

- I. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- II. Sonstige Planänderungen
- III. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ohne Anregungen

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

BUND OV Königstein-Glashütten **Milcheshohl 27, 61462 Königstein** **Schreiben vom 15.06.2022** **Eingang am 15. Juni 2022**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass begrüßt wird, dass ein Gebäude errichtet wird, dass für den Klimawandel Vorbildcharakter haben soll. Da ein Haus mit viel Glas errichtet werden soll, wird darum gebeten eine Festsetzung vom Vogelschutz aufgenommen wird.

Vorschlag:

Zum Vogelschutz wird festgesetzt, dass bei großen Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag Maßnahmen ergriffen werden sollen, die die Reflexionen verhindern oder vermindern. Möglichkeiten wären u.a.: Bedruckung des Glases mit Streifen oder Punkten, Spiegelreflexionen-reduzierende Beschichtung oder vorgezogene Begrünung wie z.B. bei einem Laubengang.

Textfestsetzungen, B 5. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen

Es wird auf die für den Edelkastanienhain festgesetzte Waldfläche verwiesen. Diese ist leider im Bebauungsplan nicht eingezeichnet. Daraus ergibt sich die Frage, inwieweit davon auch die Festlegung des Baufensters betroffen ist.

Terrassierungen

Aufgrund der bewegten Topographie, wünscht sich der BUND, dass das Haus mit der Rückseite an die vorhandene Geländestruktur direkt anschließt, um nach Möglichkeit unnötige Terrassierungen des Geländes zu vermeiden. Es werden Vorschläge zur sinnvollen Belichtung des Erdgeschosses in diesem Bereich vorgeschlagen.

Sichtachse

Es wäre wünschenswert, wenn der Baukörper sich mit der Vorderkante an den vorhandenen Häusern orientieren könnte, hier also die vorhandenen Vor- und Rücksprünge wieder aufgenommen werden würden. Das Baufenster sollte mit dem auf dem Flurstück 19/10 identisch sein. Wenn das geplante Haus bis an die Straßenkante reichen würde, würde die vorherige Sichtachse entlang der Mauer von der Straße Am Mönchswald in die Oberstraße zerstört.

Es könnte auf diesen Wunsch verzichtet werden, wenn das Gebäude ortsbildprägende Qualitäten aufweist.

Ausnutzung des Baufensters

Es werden Vorschläge zur Ausnutzung des Baufensters anhand von Fotos und gemusterten Flächen gemacht. Auf dem letzten Foto ist die favorisierte Lösung inklusive der Sichtachseneinhaltung dargestellt. Es wird eine Anpassung der GRZ von 0,4 auf 1,0 angeregt.

Zisterne

Da der Boden vermutlich sehr felsig sein wird. Wird vom BUND vorgeschlagen statt einer Zisterne ein ausreichendes Retentionsvolumen als Alternative zur Zisterne auf dem begrünten Flachdach vorzusehen.

Es wäre schön, wenn dieses Retentionsvolumen entsprechend einer Zisterne auch von der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus unterstützt werden könnte. Der BUND

wäre auch mit der Nutzung des Daches als Terrasse (max. 20% ohne Zugänge) und entsprechendem abschirmenden Bewuchs (Dachgarten) ausdrücklich einverstanden.

Es soll jedenfalls bei der Anlage der Terrasse diese rund 2m von den vorderen und seitlichen Hauswänden zurückweichen, damit der negative Eindruck einer Dachterrasse vermieden wird. Bereits jetzt sind eine Hecke und mehrere Bäume auf den Flurstücken 19/8 und 19/9 vorhanden. Es mögen noch bitte Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. der Hecke und deren Entwicklung aufgenommen werden.

Zu A 6 Nebenanlagen

Hier sind die Anlagen für solare Strahlungsenergie auszunehmen, denn das würde z-B. eine Photovoltaikanlage als Balkonbrüstung oder ähnlich unmöglich machen.

Zu B 3 Dacheindeckung

Es wird darum gebeten als Klimawandelfolgeanpassung möglichst helle oder weiße dachfarben festzusetzen. Entsprechend wären schwarz, anthrazit, braun bzw. dunkle Bleche unzulässig.

Vorschlag:

... hat die Dacheindeckung mit möglichst hellen und matten Ziegeln in hellgrau, rot, hellrot oder weiß zu erfolgen, Naturschiefer ist als Gestaltungselement ebenfalls zulässig. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden hellen Blechen abgedeckt werden. Glänzende oder chrom- silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

Zu B4 Grundstückseinfriedungen

Es wird angeregt, dass man das Buswartehäuschen nicht ohne die Festsetzung eines Alternativstandorts wegfallen lässt. Es werden dafür zwei Standorte vorgeschlagen. Etwas bergauf liegt eine weitere Aussparung in der Natursteinmauer, die dafür genutzt werden könnte oder direkt an der Ecke Oberstraße/Am Mönchswald.

D 9 Artenschutz

Das vorhandene Grundstück bietet sich durch seine Struktur für Reptilien an. Es wird angeregt, dass wenn sich Reptilien finden ein Ersatzbiotop festgesetzt werden müsste. Hier fehlen im Zusammenhang des Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die nur zum Zuge kommen, wenn sich Reptilien finden. Das nordöstlich angrenzende Grundstück könnte als Ersatzbiotop herangezogen werden. Dieses ist zurzeit mit viel Japanischem Knöterich bestanden. Man könnte diesen Neophyt beseitigen und dafür ein Ersatzhabitat für die Reptilien schaffen.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Vogelschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden um Punkt A7 Grünordnerische Festsetzungen erweitert. Auch die Begründung wird um Punkt 9.3 erweitert.

Textfestsetzungen, B 5. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zur Klarstellung wird daraufhin gewiesen, dass diese Flächen im bestehenden M 13 und auch jetzt im M 13.1 immer als Mischgebiet ausgewiesen wurden. Eine Festsetzung zur Waldfläche gab und gibt es hier nicht.

Die Festsetzungen für Abgrabung und Terrassierung sind seit Jahren in den Bebauungsplänen verankert. Hier wurden bereits gute Erfahrungen gesammelt. Auf Grund der topographischen Situation im gesamten Stadtgebiet, aber auch im Plangebiet, empfiehlt es sich an der Festsetzung festzuhalten.

Sichtachse

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine deutliche Sichtachse von der Straße „Am Mönchswald“ in die „Oberstraße“ ist nicht erkennbar. Im weiteren Verlauf der Oberstraße stehen die Häuser, auch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, deutlich näher an der Straße. Von der Straße „Am Mönchswald“ ist nur der Einfahrtstrichter der Oberstraße einsehbar. Das Heranrücken an die Straße unterstützt die typische straßenangrenzende Bebauung im weiteren Verlauf der Oberstraße und schützt zudem die im hinteren Bereich des Grundstücks liegenden ca. 100 Jahre alten Eiben.

Ausnutzung des Baufensters

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Baufenster (überbaubare Fläche) wurde ausreichend groß eingezeichnet, damit den Bauherren die Entscheidung offengelassen wird, sich flexibel im Baufenster mit seinem Gebäude zu bewegen. Bebaut werden kann max. 0,4 der Grundstücksgröße. Eine Verkleinerung des Baufensters würde erstens die Flexibilität für den Bauherren einschränken, zweitens würde die mögliche Baumasse eingeschränkt werden und drittens würde die Maßnahme nicht zu einer Erhöhung der GRZ führen.

Die GRZ errechnet sich nicht aufgrund der Fläche im Baufenster, sondern bezogen auf das Gesamtgrundstück. In diesem Falle würde eine Erhöhung von 0,4 = ca. 247m² Grundfläche auf 1,0= 618m², eine Überbauung zu 100% bedeuten. Das war bestimmt nicht von der Einwenderin so gedacht.

Auch eine Festsetzung zum Erhalt oder der Entwicklung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken 19/8 und 19/9 kann nicht gefolgt werden. Zum einen soll hier der Baukörper entstehen, zum anderen befinden sich im hinteren Bereich des Gesamtgrundstückes (Einzelgrundstück 19/10) u.a ca. 100 Jahre als Eiben, die durch die Ausrichtung des Baufensters geschützt werden können.

Zisterne

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Zisternensatzung gilt subsidiär zum Bebauungsplan (s. hierzu E: Rechtsgrundlage letzter Absatz). Eine abweichende Festsetzung für einzelne Gebiete zu treffen wäre nicht zielführend und müsste im Zweifelsfall bei jeder Satzungsänderung mit angepasst werden. Noch heute hat die Verwaltung Probleme mit der abweichenden Festsetzung zum Thema Stellplätze im K 2.2 „Flemetz/ Hohwiesen“ von 1978.

Zu A 6 Nebenanlagen

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung A 6 wird überarbeitet.

Zu B 3 Dacheindeckung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Mammolshain. Hier sind dunkle Farbtöne aus historischen Gründen zum Erhalt der Gestalt des alten Ortskerns Mammolshain vorgegeben. Das Gebäude würde sich aufgrund seiner abweichenden äußeren Gestalt nicht einfügen.

Zu B4 Grundstückseinfriedungen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß Aussage des VHT ist dieses Buswartehäuschen nicht mehr seit 2009 in Verwendung.

Auch bei einem barrierefreien Ausbau, kann auf den ehemaligen steinernen nicht mehr zeitgemäßen Fahrgastunterstand verzichtet werden.

D 9 Artenschutz

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Das Nordöstliche Grundstück gehört insgesamt 109 Personen und der Eigentümer des Plangebietes ist nicht unter diesen. Eine solche Festsetzung wäre daher nicht durchführbar.

Es wird aber unter der Festsetzung A7 Grünordnerische Festsetzung aufgenommen, dass im Bauantragsverfahren eine Potenzialbewertung für die Artengruppen Vögel und Reptilien durchzuführen ist.



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de,
kai.prokasky@keonigstein.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

15. Juni 2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab. Ich begrüße es sehr, dass ein Gebäude realisiert werden soll, dass für den Klimawandel Vorbildcharakter haben soll.

Folgende Dinge sind allerdings aufgefallen:

- Es soll laut Begründung ein Haus mit viel Glas errichtet werden. Es wird daher darum gebeten, dass eine Festsetzung aufgenommen wird, die den Vogelschutz berücksichtigt. Vorschlag:

Zum Vogelschutz wird festgesetzt, dass bei großen Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag Maßnahmen ergriffen werden sollen, die die Reflexionen verhindern oder vermindern. Möglichkeiten wären u.a.: Bedruckung des Glases mit Streifen oder Punkten, Spiegelreflexion-reduzierende Beschichtung oder vorgezogene Begrünung wie z.B. bei einem Laubengang.

- Textfestsetzungen, B5. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen: Hier wird auf die für den Edelkastanienhain festgesetzte Waldfläche verwiesen. Diese ist leider im Bebauungsplan nicht eingezeichnet. Daraus ergibt sich leider auch die Frage, inwieweit davon auch die Festlegung des Baufensters betroffen ist.
- Terrassierungen: Da die Topographie „sehr bewegt“ ist, wünscht sich der BUND, dass das Haus mit der Rückseite an die vorhandene Geländestruktur direkt anschließt, um nach Möglichkeit unnötige Terrassierungen des Geländes zu vermeiden. Beispiel: Das Erdgeschoss schließt auf voller Höhe an das rückseitige Gelände an, was natürlich normale Fenster verhindert. Eine Möglichkeit wäre, das Erdgeschoss weiter hervorspringen zu lassen bzw. das 1. Obergeschoss etwas Richtung Straße zurück

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27,
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Andreas Gräfe (stlv.
Vorsitzender), Thomas Gerber (Kassierer), Gabriela
Terhorst und Susanne Plate (Vorstandsmitglieder)

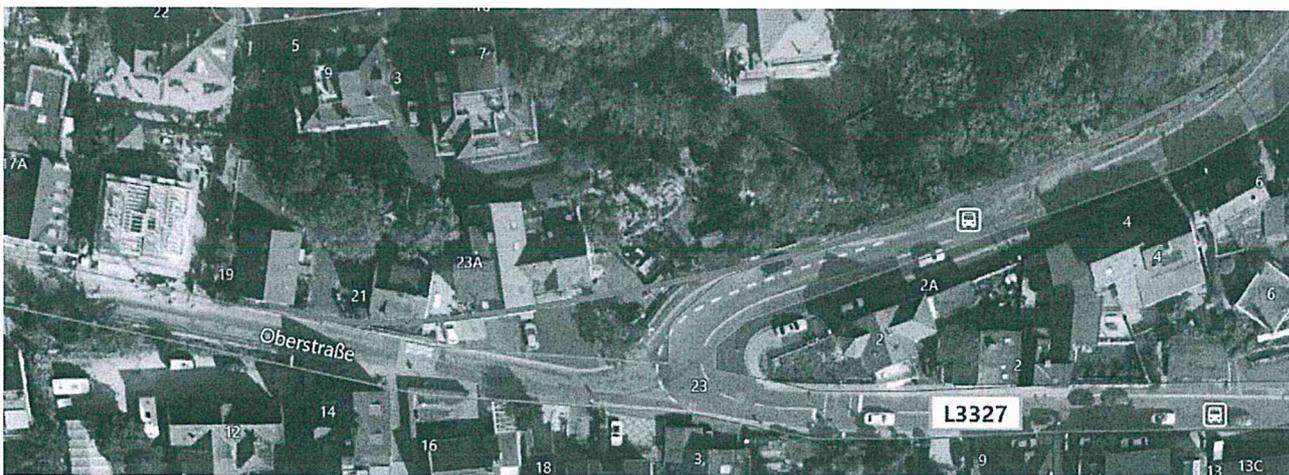
Der BUND Ortsverband Königstein –
Glashütten ist als nicht
rechtsfähiger Verein Teil des BUND-
Landesverbandes Hessen e.V. im
Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND).

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung

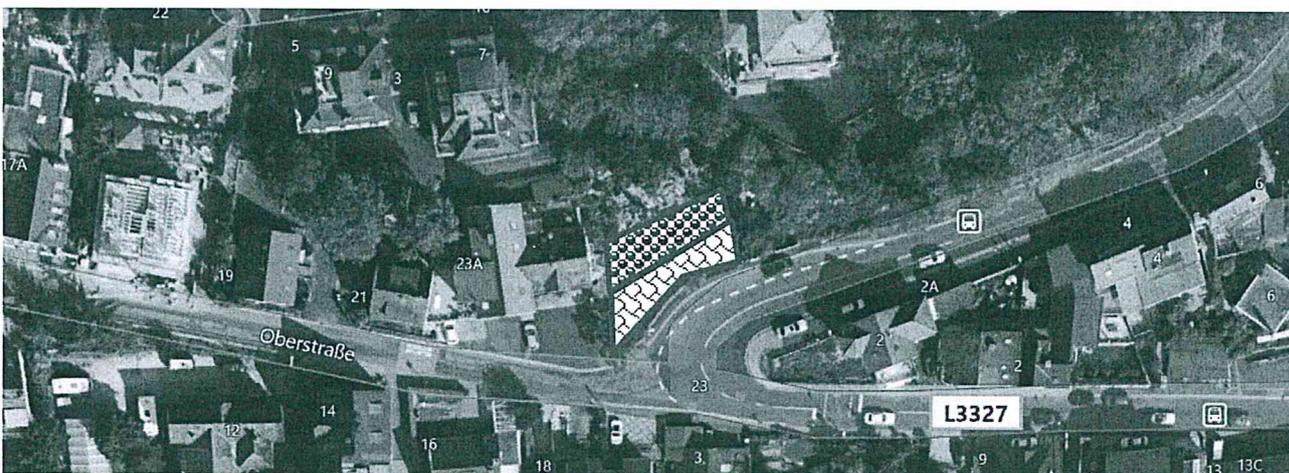
zu versetzen, sodass das Erdgeschoss durch Oberlichter oder Dachfenster beleuchtet werden kann. Möglich wäre auch eine umgekehrter Rücksprung, der dann zwar eine natürliche Belichtung der unteren Geschosse unmöglich macht, aber dem Geländeverlauf/Hang folgend das Grundstück optimal ausnutzen könnte. Da dem BUND die Pläne und die Wünsche des Bauherrn nicht bekannt sind, ist es etwas schwierig, hier sinnvolle Vorschläge zu unterbreiten.

- **Sichtachse:** Es wäre wünschenswert, wenn sich der Baukörper mit der Vorderkante an das vorhandenen Häusern orientieren könnte, hier also die vorhandenen Vor- und Rücksprünge wieder aufgenommen werden. Oder anders ausgedrückt, wenn das Baufenster in etwa mit dem Flurstück 19/10 identisch wäre. Das aktuelle Baufenster reicht jedoch bis an die Straßenkante. Wenn das geplante Haus bis an die Straßenkante reichen würde, würde die vorherige Sichtachse entlang der Mauer von der Straße Am Mönchswald in die Oberstraße zerstört.



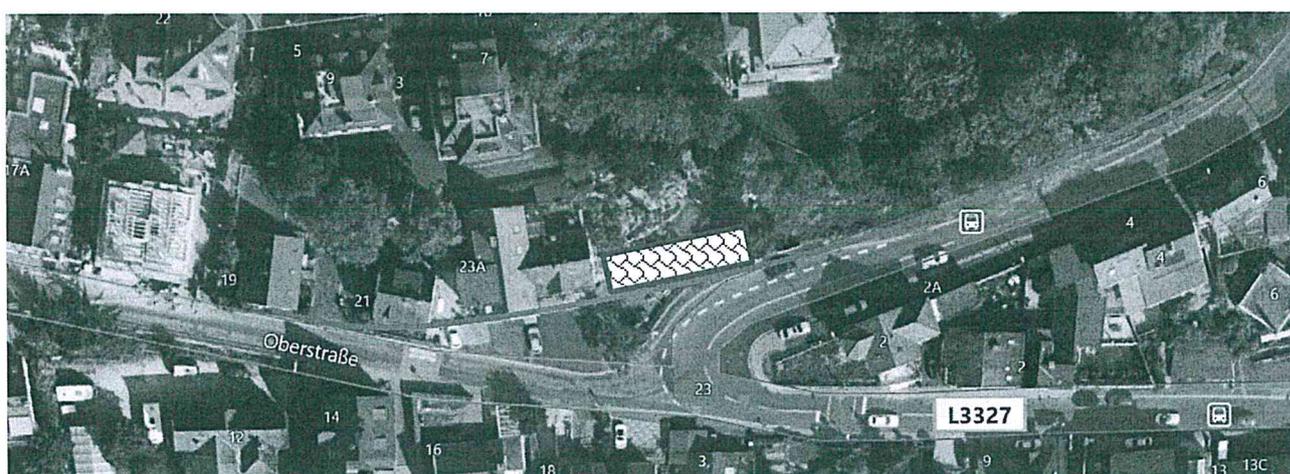
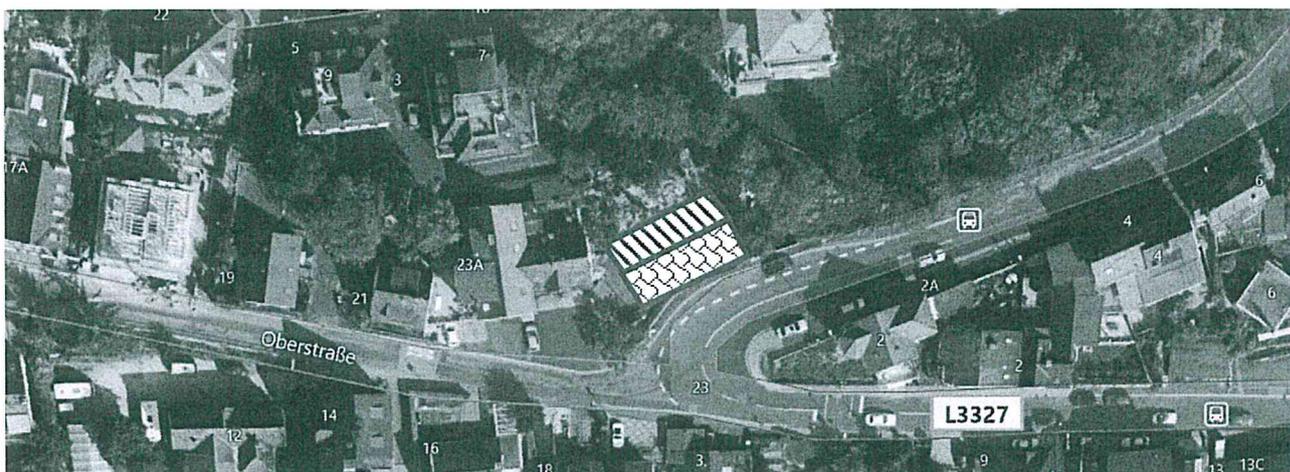
Es wäre vorstellbar, auf diesen Wunsch zu verzichten, wenn das Gebäude entsprechende ortsbildprägende Qualitäten aufweist. Da aber leider auch keine Ansicht des Gebäudes vorhanden ist, kann diese Frage nicht beantwortet werden.

- **Ausnutzung des Baufensters.** Das folgende Bild zeigt ungefähr einen Baukörper bei kompletter Ausnutzung des Baufensters, von diesem Baukörper wäre laut GRZ etwa 40% realisierbar, er könnte also z.B. ungefähr dem vorderen Teil oder dem hinteren Teil (unterschiedlich gemustert) entsprechen.



In diesem Bild ist ein „klassischer“ Baukörper eingetragen, der ebenfalls zu etwa 50% realisierbar wäre (siehe GRZ), also etwa dem vorderen oder dem hinteren Teil.

Stellungnahme zum Bebauungsplan M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung



Im Bild oben wäre die von mir favorisierte Ausrichtung inklusive Sichtachse zu sehen. Ich hoffe, dass das vermutlich dem gewünschten Plan des Bauherrn entspricht. Von daher wäre nichts dagegen einzuwenden, das Baufenster entsprechend anzupassen und dann die GRZ entsprechend auf z.B. 1 hochzusetzen.

- **Zisterne:** Wegen der Felsen, die bereits jetzt auf dem Grundstück sichtbar sind, kann vermutet werden, dass der Untergrund ebenfalls entsprechend felsig sein und eine Zisterne daher kaum realisierbar sein dürfte. Daher empfiehlt der BUND ein entsprechend großes Retentionsvolumen als Alternative zur Zisterne auf dem begrünten Flachdach – was ausdrücklich begrüßt wird – vorzusehen. Es wäre schön, wenn dieses Retentionsvolumen entsprechend einer Zisterne auch von der Zisternensatzung der Stadt Königstein unterstützt werden könnte. Der BUND wäre auch mit der Nutzung des Daches als Terrasse (max. 20% der Dachfläche ohne Zugänge) und entsprechendem abschirmenden Bewuchs (Dachgarten) ausdrücklich einverstanden. Es soll jedenfalls bei der Anlage der Terrasse diese rund 2m von der vorderen und den seitlichen Hauswänden zurückweichen, damit der negative Eindruck einer Dachterrasse vermieden wird.
- Bereits jetzt sind eine Hecke und mehrere Bäume auf den Flurstücken 19/8 und 19/9 vorhanden. Es mögen noch bitte Festsetzungen zum Erhalt der Bäume bzw. der Hecke und deren Entwicklung aufgenommen werden.
- Zu A6. Nebenanlagen. Hier sind bitte die Anlagen für solare Strahlungsenergie auszunehmen, denn das würde z.B. auch eine Photovoltaikanlage als Balkonbrüstung oder ähnlich unmöglich machen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung

Da die straßenzugewandten Bereiche die Südseite darstellen, stellt diese Festsetzung eine Behinderung der erneuerbaren Energien dar.

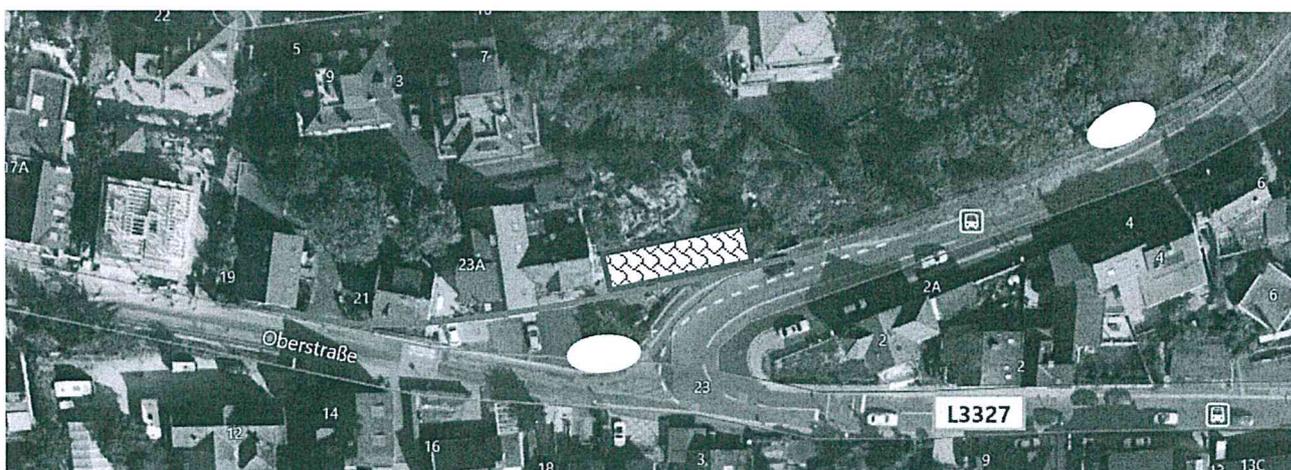
- Zu B3. Dacheindeckung. Bitte setzen Sie als Klimawandelfolgenanpassung möglichst helle oder weiße Dachfarben fest, entsprechend sind schwarz, anthrazit, braun bzw. dunkle Bleche nicht zulässig.

...hat die Dacheindeckung mit möglichst hellen und matten Ziegeln in hellgrau, rot, hellrot oder weiß zu erfolgen, Naturschiefer ist als Gestaltungselement ebenfalls zulässig. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden hellen Blechen abgedeckt werden. Glänzende oder chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

Anmerkung: Es gibt glasierte Tonziegel, die nicht glänzen, diese sollten nicht ausgeschlossen werden. Diese erschweren das Anhaften von Moos oder angewehten Blättern, etc.

Flachdächer als Retentionsdächer sind ausdrücklich zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachgärten.

- Zu B.4. Grundstückseinfriedungen. Es ist schade, dass das ehemalige Buswartehäuschen abgerissen werden soll, da es doch ortsprägenden Charakter hat, auch wenn es in letzter Zeit durch Graffiti sehr verschandelt wurde. Momentan wird es für den ÖPNV nicht genutzt. Im Zuge der Anpassung an die Klimakrise – Verkehrswende – muss aber davon ausgegangen bzw. gehofft werden, dass das Wartehäuschen irgendwann wieder eine wichtige Bedeutung erreicht. An dieser Stelle ist es eigentlich für einen ÖPNV, z.B. eine Schnellbuslinie, nicht verzichtbar. Ich verstehe, dass es den Plänen des Bauherrn widerspricht. Daher rege ich an, dass die Stadt Königstein eine alternative Möglichkeit bereits jetzt eruiert und festschreiben lässt. So könnte bei Bedarf z.B. ein wenig bergaufwärts in der Straße Am Mönchswald eine vorhandene Aussparung in der Natursteinmauer dafür verwendet werden. Oder aber die Bushaltestelle würde direkt auf die Ecke Oberstraße/Am Mönchswald verlegt, bzw. dort bei den Planungen berücksichtigt. Dies könnte z.B. durch eine Grunddienstbarkeit für ein Buswartestellenhäuschen geschehen, alternativ könnte auch diese Ecke wieder an die Stadt verkauft werden – als Tausch für das Flurstück 19/5. Dies würde dem ÖPNV die dringend erforderlichen Ausbaumöglichkeiten erhalten.

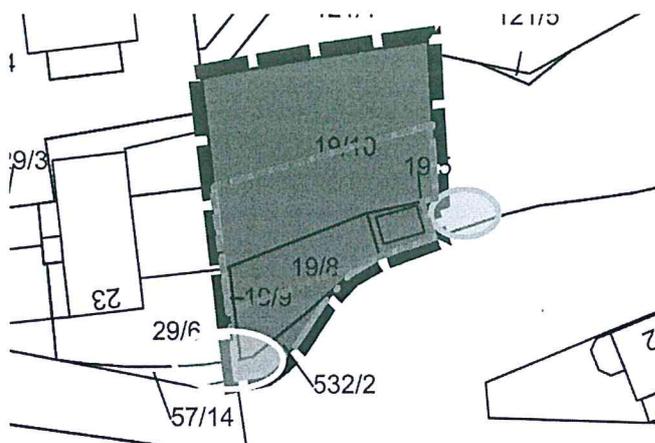


Siehe obiges Bild: Die gelben Ovale könnten alternative Möglichkeiten für eine Bushaltestelle darstellen. Nur, weil momentan der ÖPNV dieses Wartehäuschen nicht nutzt – auch oder gerade weil in

Stellungnahme zum Bebauungsplan M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung

den letzten Jahren doch manche Linien ersatzlos gestrichen wurden – heißt das nicht, dass ein Bedarf in Zukunft nicht vorstellbar wäre.

- **D9. Artenschutz.** Das vorhandene Grundstück bietet sich durch seine Struktur durchaus für Reptilien an; es wäre überraschend, würden sich keine Eidechsen finden lassen. Falls sich jedoch welche finden, müsste für diese ein Ersatzbiotop festgesetzt werden. Hier fehlen in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die nur dann zum Zuge kämen, falls sich Reptilien finden lassen.



Auf dem nordöstlich angrenzenden Gelände (grünes Oval) wächst allerdings sehr viel Japanischer Knöterich, ein Neophyt. Eigentlich müsste sich der Besitzer des Grundstückes um dessen Beseitigung kümmern. Eventuell kann ja der Bauherr mit diesem Besitzer – falls Eidechsen gefunden werden – eine Einigung erzielen: Entfernung des Knöterichs und Anlage des Bereichs als Ersatzhabitat für die Reptilien auf Kosten des Bauherrn. Es wäre für beide eine Win-Win-Situation: Der Neophyt würde bekämpft, die Ecke des Grundstückes durch ein Eidechsenhabitat aufgewertet und die Eidechsen müssten nicht so weit „umziehen“.

Das gelbe Oval im obigen Bild bezeichnet nochmal einen Bereich, in dem ein alternativer Platz für eine Bushaltestelle gefunden werden könnte, und die rote gestrichelte Linie ein besseres Baufenster.

Das gelbe Oval im obigen Bild bezeichnet nochmal einen Bereich, in dem ein alternativer Platz für eine Bushaltestelle gefunden werden könnte, und die rote gestrichelte Linie ein besseres Baufenster.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)

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

Netzdienste RheinMain

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt

E-Mail vom 13.06 2022

Eingang am 13. Juni 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass grundsätzlich gegen die 1. Änderung keine Einwände bestehen. Bitte beachten Sie, dass im Geltungsbereich der Gashausanschluss mit Hauseinführung der angrenzenden Liegenschaft Oberstraße 23 befindet. Dieser müsste kostenpflichtig angepasst und umgelegt werden.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis unter D11 in die Textfestsetzungen und in der Begründung unter Punkt 9.9 aufgenommen.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 08:18
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Stellungnahme B-Plan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße", 1. Änderung, Königstein

Sehr geehrte Frau Hildmann,
auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße", 1. Änderung

vom 03.05.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan M 13.1, „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung der Stadt Königstein im Taunus grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich im Geltungsbereich der oben genannten 1. Änderung der Gashausanschluss mit Hauseinführung der angrenzenden Liegenschaft Oberstraße 23 befindet. Dieser müsste kostenpflichtig angepasst und umverlegt werden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069/213-23413
Mobil: 0171/3382225
E-Mail: h.lange@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.

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

RP Darmstadt

Wilhelminenstraße 1-3

Wilhelminenhaus

64283 Darmstadt

Abteilung 3-Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2- Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Schreiben vom 10.06.2022

Eingang am 10. Juni 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Fläche innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche, Bestand“ liegt. Dies entspricht der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ Zu der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde besteht gemäß § 2 Abs. 1 des hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht.

Aus Sicht der Abteilungen Grundwasser, Oberflächengewässer und Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz inkl. des vorsorgenden Bodenschutzes und der Bergrechtlichen Stellungnahme bestehen keine Bedenken

Die Abteilung Abfallwirtschaft hat ebenfalls keine Bedenken, verweist aber auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“.

Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Dem Hinweis wird gefolgt.

Unter Hinweis D4 wird das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

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

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/8-2022/1
Dokument-Nr.:	2022/797877
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	3. Mai 2022
Ihr Ansprechpartner:	Sebastian Martin
Zimmernummer:	3.017
Telefon/ Fax:	06151 12 5038/ 06151 12 8949
E-Mail:	sebastian.martin@rpda.hessen.de
Datum:	10. Juni 2022

**Bauleitplanung der Stadt Königstein am Taunus, Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf M 13.1 „Oberstraße / Vorderstraße“ 1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche, Bestand“. Dies entspricht der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Zu der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets bestehen daher aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

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

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

Grundwasser, Oberflächengewässer und Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen die vorgelegte Bebauungsplanung bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz (inkl. vorsorgender Bodenschutz)

Der Altstandort 434.005.030-000.045, incl. Auflage, ist in den Planunterlagen enthalten. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung.

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



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.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

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

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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: Ca. 125 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ für Gneis aus. Der in dieser Fläche ansässige Betrieb unterliegt jedoch nicht dem Bergrecht.

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.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

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>

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

Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss,
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, Postfach 1941, 61289 Bad
Homburg v.d. Höhe
Schreiben vom 10.06.2022
Eingang am 14. Juni 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass Aus Sicht des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in die Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Der Passus zu den Schutzgebieten im Bebauungsplan ist zu ersetzen durch:

1. „Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und der Zone D gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes...“
2. „Das Plangebiet liegt auch in der Schutzzone IIIA des mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen I-III am Schafhof...“

Aus Sicht der Abteilung Oberflächengewässer verläuft nach Aussagen in der Begründung der Badbach verrohrt durch das Plangebiet. Da diese Verrohrung unterhalb der öffentlichen Straßenfläche und unterhalb von Privatgrundstücken verläuft, sei eine Offenlegung des Badbach´s nicht möglich.

Es wird darauf verwiesen, dass die Pflicht zur Offenlegung von Gewässern ausschließlich für Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 1 Absatz 2 HWG besteht.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt die Bebauungsplanänderung. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines neuen Baufensters innerhalb eines bestehenden Mischgebiets. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird empfohlen eine Regelung für eine Mindestfläche für Gehölzpflanzungen/-erhalt in die Festsetzungen (z.B. unter B 6) aufzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt einen Gehölzanteil von mindestens 18% der Grundstücksfläche festzusetzen. Auf die Durchwurzelbarkeit des Untergrundes ist zu achten. Um eine relativ schnelle Entwicklung der Gehölzflächen zu erreichen, wird empfohlen auf mindestens 3x verpflanzte Bäume zurückzugreifen und die nachfolgenden Pflanzdichten in die Festsetzungen aufzunehmen.

„Je angefangene 100m² (Gehölzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Eichen, Linden, Esche und Esskastanie), je angefangene 50m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Walnuss, Wildbirne), je angefangene 10m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier z.B. Wildapfel, Hochstämmige Obstbäume) bzw. je angefangener 5m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden.“

Unter D 9 befindet sich ein Verweis auf eine Potentialanalysebewertung zum Artenschutz, welche den Unterlagen nicht beiliegt, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht geprüft werden können. Es wird daraufhin gewiesen, dass dem Bauantrag eine

artenschutzrechtliche Prüfung unter Einbeziehung der Artengruppen Vögel und Reptilien beizulegen ist.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung mit viel Glas wird eine Vermeidungsmaßnahme zum Vogelschlag als notwendig erachtet.

Aus Sicht des Fachbereichs Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz wird die unter Ziffer 3 Bauweise und Baugrenze festgelegte Baugrenze und bei der abweichenden Bauweise unter anderem auf eine zu erfolgende Errichtung der Straßenfassade entlang der Straßenseite verwiesen. Dies ist jedoch nicht das planungsrechtlich korrekte Mittel. Eine Baugrenze verpflichtet gerade nicht zum Bau entlang dieser Grenze. Vielmehr müsste hierzu eine Baulinie vorgegeben werden, um den planerischen Wunsch rechtlich korrekt und bindend umzusetzen.

Zudem sei die Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung unklar und unbestimmt. Hier fehlen konkrete und nachvollziehbare Angaben zu dem „ehemaligen Buswartehäuschen“ und den konkreten Verlauf und konkrete Ausgestaltung einer „zu ergänzenden Mauer“. In der jetzigen Formulierung ist diese nicht nachvollziehbar und nicht umsetzbar.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D6 und in der Begründung der Punkt 9.7 wird entsprechend angepasst.

Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der Planer und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Ziele des Landschaftsplanes durch die vorhandene Begrünung erreicht, da die Felskante auch heute schon begrünt ist und weiterhin begrünt sein soll. Unter anderem auch aus diesem Grund soll das geplante Gebäude vom Fels abgerückt an der Straße errichtet werden.

Im Bauleitplanverfahren wurde keine Potenzialbewertung durchgeführt. Dem Bauantrag ist eine artenschutzrechtliche Prüfung unter Einbeziehung der Artengruppen Vögel und Reptilien beizulegen zudem werden Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag festgesetzt.

Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz

Der Anregung wird gefolgt.

Da das Grundstück eine kurvenartige Form aufweist und eine Errichtung eines Gebäudes in Kurvenform hinsichtlich Energetischer Nutzung, Kosten und Nutzung schwierig darstellbar ist, wird der Punkt A3 in der Textfestsetzung konkretisiert in dem ein maximaler Abstand zur Straße definiert wird. Erläuternd hierzu wird in der Begründung eine Skizze eingearbeitet um die Abstandsdefinition klarer zu fassen.

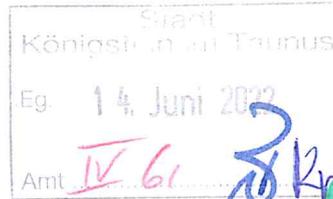
Die Festsetzung zum Thema Grundstückseinfriedung wird überarbeitet und konkretisiert.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



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

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein im Taunus



Herr Annusek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

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

christian.annusek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02-401

10. Juni 2022

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan M 13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung
Hier: Ihr Schreiben vom 04.05.2022 (eingegangen am 04.05.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zu dem o.g. Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

Grundwasserschadenfälle/schädliche Bodenveränderungen

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

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Die Begründung enthält folgende Passus:

1. „Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigung und den Zonen C und D gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet...“
2. „Das Plangebiet liegt auch in den Schutzzonen IIIA und IIIB des mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen I - III am Schafhof...“

Der Passus ist durch folgendes zu ersetzen:

1. Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigung und der Zone D gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes...“
2. Das Plangebiet liegt auch in der Schutzzone IIIA des mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen I - III am Schafhof...“

Oberflächengewässer

Nach Aussagen in der Begründung verläuft der Badbach verrohrt durch das Plangebiet. Da diese Verrohrung unterhalb der öffentlichen Straßenfläche und unterhalb von Privatgrundstücken verläuft, sei eine Offenlegung des Badbaches im Plangebiet nicht möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Pflicht zur Offenlegung von Gewässern ausschließlich für Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 1 Absatz 2 HWG besteht.

Gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.09.2019 können Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung über eine parzellenscharfe Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geoportal Hessen identifiziert werden. Die Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung nach § 1 Absatz 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) ergeben sich hiernach aus der Abgrenzung zu den kartenmäßig erfassten Gewässern. Der Badbach ist im o.g. Gewässernetz im Bereich des Plangebietes nicht erfasst und somit kein Gewässer im Sinne des § 1 Absatz 2 HWG.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf M13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“, 1. Änderung. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines neuen Baufensters innerhalb eines bestehenden Mischgebietes. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Siedlungsgebiet mit der Maßnahme „Erhalt der Durchgrünung“ dar. Zudem sollen Bebauungspläne gem. § 1 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Um diesen Forderungen nachzukommen, wird empfohlen eine Regelung für eine Mindestfläche für Gehölzpflanzungen/-erhalt in die Festsetzungen (z. B. unter B6) aufzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt einen Gehölzanteil von mindestens 18 % der Grundstücksfläche festzusetzen. Hierbei ist auf die Durchwurzelbarkeit des Untergrundes zu achten. Um eine relativ schnelle Entwicklung der Gehölzflächen zu gewährleisten, wird empfohlen auf mindestens 3 x verpflanzte Gehölze zurückzugreifen und die nachfolgenden Pflanzdichten in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Hierbei gilt: Je angefangener 100 m² (Gehölzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z. B. Spitz- und Bergahorn, Rotbuche, Eichen, Linden, Esche, Esskastanie), je angefangener 50 m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Walnuss, Wildbirne), je angefangener 10 m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier z. B. Wildapfel, Hochstämmige Obstbäume) bzw. je angefangener 5 m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden.

Unter der Festsetzung Nummer D9 findet sich ein Verweis auf eine Potentialbewertung zum Artenschutz, welche den Unterlagen nicht beiliegt, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht geprüft werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Bauantrag eine artenschutzrechtliche Prüfung unter Einbeziehung der Artengruppen Vögel und Reptilien beizulegen ist.

In Hinblick auf die geplante Bebauung mit „viel Glas“ (vgl. Begründung S. 7), wird eine Vermeidungsmaßnahme zum Vogelschlag als notwendig angesehen. Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hat 2021 einen Beschluss mit dem Titel „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ gefasst, welche die Problematik eingehend erläutert und eine Vielzahl geeigneter Maßnahmen vorstellt. Das Dokument kann unter dem folgenden Link geladen werden:

http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

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

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz** als Bauaufsichtsbehörde werden zu der Planung folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Planurkunde und textliche Festsetzung Ziffer 3 Bauweise, Baugrenze

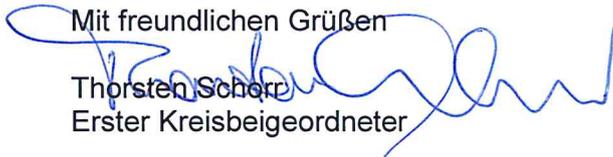
Es wird eine Baugrenze festgelegt und bei der abweichenden Bauweise u.a. auf eine zu erfolgende Errichtung der Straßenfassade entlang der Straßenseite verwiesen. Dies ist jedoch nicht das planungsrechtlich korrekte Mittel. Eine Baugrenze verpflichtet gerade nicht zum Bau entlang dieser Grenze. Vielmehr müsste hierzu eine Baulinie vorgegeben werden, um den planerischen Wunsch rechtlich korrekt und bindend umzusetzen.

Textliche Festsetzung Ziffer 4 Abs. 1 Grundstückseinfriedung

Die Festsetzung ist unklar und unbestimmt. Hier fehlen konkrete und nachvollziehbare Angaben zu dem „ehemaligen Buswartehäuschen“ und dem konkreten Verlauf und konkreten Ausgestaltung einer „zu ergänzenden Mauer“. In der jetzigen Formulierung ist diese Festsetzung nicht nachvollziehbar und nicht umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter



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

Regierungspräsidium Darmstadt

Luisenplatz 2

Dezernat I 18-Kampfmittelräumdienst

64283 Darmstadt

Schreiben vom 01.06.2022

Eingang am 01. Juni 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Auswertung ergeben hat, dass im Plangebiet nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zurechnen ist. Auch eine mögliche Munitionsbelastung ist nicht bekannt. Sollte dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1749-2022
Ihr Zeichen:	Frau Tanja Hildmann
Ihre Nachricht vom:	03.05.2022
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.18
Telefon/Fax:	06151 12 6511/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	01.06.2022

**Königstein im Taunus,
"Oberstraße/Vorderstraße"
Bauleitplanung; Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan M 13.1
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

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

Stadtwerke Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Schreiben vom 23.05.2022

Eingang am 23. Mai 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass auf die Stellungnahme aus dem ersten Bebauungsplanverfahren vom 08.07.2015 verwiesen wird. Zur besseren Darstellung wurde noch ein Entwässerungsschema des Plangebietes beigefügt.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 08.07.2015 wurde seinerzeit bereits eingearbeitet.



STADTWERKE

Stadtwerke der Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440 · 61454 Königstein im Taunus

**Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Fachdienst Planen-Umwelt**

61462 Königstein im Taunus

**Stadtwerke
der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus**

Peter Günster
Telefon (06174) 202291
Telefax (06174) 202335
Peter.Guenster@koenigstein.de
www.stadtwerke-koenigstein.de

Aktenzeichen: 66-15-02

Datum: 23.05.2022

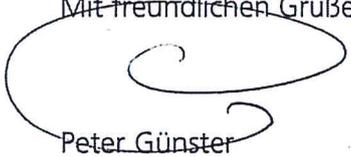
**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan M 13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“ 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Anfrage vom 03.05.2012 – Stellungnahme Stadtwerke**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 03.05.2022 zum B-Plan – Verfahren M 13.1 „Oberstraße/Vorderstraße“ in Königstein – Mammolshain, verweisen wir zunächst auf unsere Stellungnahme vom 08.07.2015 zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (B-Plan Verfahren M 13).

Ergänzend dazu ist in der Anlage ein Entwässerungsschema zur Abwasserbeseitigung beigefügt. Die Entwässerung des Geltungsbereiches M 13.1 erfolgt wie im Plan schematisch dargestellt über die Kronthaler Straße. Der Mischwasserkanal in der Kronthaler Straße wurde im Jahr 2004 erneuert und den Erfordernissen angepasst.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Günster
Techn. Betriebsleiter

Anlage: Entwässerungsplan

Kontoverbindungen:
Taunus-Sparkasse Königstein im Taunus
Konto Wasser: DE7051250000013 30 30 10
Konto Abwasser: DE3651250000013 30 36 22
BIC: HELADEF1TSK

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl
Kaufmännische Betriebsleiterin: Andreas Becker
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster
Steuernummer 00322660009
Finanzamt Bad Homburg v.d.Höhe


KÖNIGSTEIN
Heilklimatischer Kurort im Taunus

01.04.2022

B-Plan M13 - Schema Entwässerung

Stadtwerke
Königstein im Taunus



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

Verkehrsverbund Hochtaunus
Herr Bernhard Pawlik
Verkehrsmeister ÖPNV
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Schreiben vom 12.05.2022
Eingang am 12. Mai 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Haltestelle Mammolshain „Am Mönchswald“ Richtung Kronberg seit 2009 nicht mehr aktiv ist. Auch wenn nicht sicher ist, dass auch wieder eine Haltestelle betreffs barrierefreien Ausbaus (Ersatzstandort für Haltestelle Evangelische Kirche) entstehen kann oder wird, kann auf den ehemaligen steinernen nicht mehr zeitgemäßen Fahrgastunterstand definitiv verzichtet werden.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Buswartehallenhäuschen soll nicht weiter betrieben werden.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: Pawlik, Bernhard <Bernhard.Pawlik@Hochtaunuskreis.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2022 10:41
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Knau, Alexandra; toeb_beteiligungsverfahren; Mendetzki, Markus; 'Becker, Jens'; Pawlik, Bernhard; Schmidt, Felix; Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus); Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: TöB bis 15.06: Stadt Königstein, ST Mammolshain_Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Hildmann,

die Haltestelle Mammolshain „Am Mönchswald“ Richtung Kronberg ist seit mindestens 2009 nicht mehr aktiv. Auch wenn nicht sicher ist, das vielleicht dort auch wieder eine Haltestelle betreffs barrierefreien Ausbau (Ersatzstandort für Haltestelle Evangelische Kirche) entstehen kann oder wird, kann auf den ehemaligen steinernen nicht mehr zeitgemäßen Fahrgastunterstand definitiv verzichtet werden.

Unten anbei ein Bild aus 2015.



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bernhard Pawlik
Verkehrsmeister ÖPNV

Verkehrsverband Hochtaunus (VHT)

Standort:
Nehringstraße 2
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Postanschrift:
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Telefon: 06172/ 999 4413
E-Mail: bernhard.pawlik@hochtaunuskreis.de
www.verkehrsverband-hochtaunus.de

Verbandsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Geschäftsführer: Frank Denfeld
Steuer-ID: DE114110802

Von: Becker, Jens <j_becker@rmv.de>
Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 10:49
An: Mendetzki, Markus <M_Mendetzki@rmv.de>; toeb_beteiligungsverfahren
<toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Cc: Knau, Alexandra <A_Knau@rmv.de>; Pawlik, Bernhard <Bernhard.Pawlik@Hochtaunuskreis.de>
Betreff: AW: TöB bis 15.06: Stadt Königstein,ST Mammolshain_Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung

Guten Morgen,

Dem Vorschlag des Haltestellenumbaus schließe ich mich an.
Es sei erwähnt, dass die Linie 85, die durch den Baustellenbereich fährt, eine lokale Linie des VHT ist.
Demnach bestehen von mir keine Einwände gegen die Maßnahme.

Grüße
Jens

Von: Mendetzki, Markus <M_Mendetzki@rmv.de>
Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 10:30
An: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>; Becker, Jens <j_becker@rmv.de>
Betreff: AW: TöB bis 15.06: Stadt Königstein,ST Mammolshain_Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung

Gute Morgen,

meinerseits können wir die Stellung geben, dass beim Bebauungsplan der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle sowie die Schaffung eines Ersatzes für den Witterungsschutz an der Haltestelle berücksichtigt werden sollen.

Viele Grüße

Markus

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

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Alte Bleiche 5

65719 Hofheim

Mail vom 09.05.2022

Eingang am 09. Mai 2022

In dem Schreiben wird dargelegt, dass empfohlen wird, die Bushaltestelle barrierefrei auszubauen und einen Ersatz für den Witterungsschutz anzubieten.

Zudem wird darum gebeten, dass in der Begründung geändert wird, dass die Buslinie 85 nicht dem RMV sondern dem VHT zuzuordnenden ist.

Näheres bitten wir dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Bushaltestelle ist heute bereits außer Betrieb. Hier wird weitergehend auf die Stellungnahme von VHT verwiesen:

Auch wenn nicht sicher ist, dass auch wieder eine Haltestelle betreffs barrierefreien Ausbaus (Ersatzstandort für Haltestelle Evangelische Kirche) entstehen kann oder wird, kann auf den ehemaligen steinernen nicht mehr zeitgemäßen Fahrgastunterstand definitiv verzichtet werden.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2022 12:22
An: Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Korrigierte Stellungnahme RMV - Bauleitplanung Stadt Königstein i. Ts.,
Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung, ST
Mammolshain

Bauleitplanung Stadt Königstein i. Ts., ST Mammolshain Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Hildmann,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

bezugnehmend auf die Rückmeldung des Hochtaunuskreises vom 12.05.2022 zu dem oben genannten Verfahren,
sehen wir keine Anregungen oder Bedenken unsererseits.

Unsere Stellungnahme vom 09.05.2022 ziehen wir hiermit zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Think before print.



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

Gesendet: Dienstag, 3. Mai 2022 11:30

An: afblimburg-toeb@hvbh.hessen.de; info@bvn.de; koenigstein-glashuetten@bund-hochtaunus.de; bund@bund-

hochtaunus.de; bund.hessen@bund-hessen.de; toeb.he@bundesimmobilien.de; 'BAIUDBwToeB@bundeswehr.org' <BAIUDBwToeB@bundeswehr.org>; anlagenschutz-sis@dfs.de; t-nl-suedwest-pti-34-as@telekom.de; pb24.toeb@dwd.de; immanuelgemeinde.koenigstein@ekhn.de; bauamt@schmitt.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; ak_hochtaunus@hgon.de; forstamtkoenigstein@forst.hessen.de; bauleitplanung@frankfurt-main.ihk.de; toeb@lbih.hessen.de; info@ljb-hessen.de; info@lwb-hessen.de; abt.61@bad-soden.de; stadtplanung@kronberg.de; bauamt@kelkheim.de; info@nabu-hochtaunus.de; koordination@nrm-netzdienste.de; beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de; beteiligung@region-frankfurt.de; bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de; Schwetzler (kmerd@rpda.hessen.de) <kmerd@rpda.hessen.de>; toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>; kontakt@sdwhessen.de; vhfmat@hessenfischer.net

Betreff: Beteiligung Bebauungsplan M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße, 1. Änderung, Stadt Königstein im Taunus

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan
M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße", 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

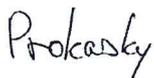
im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit, um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

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

Sollten bis einschl. **15.06.2022** 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 09.05.2022**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, M 13.1 "Oberstraße/Vorderstraße", 1. Änderung, 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



Kai Prokasky
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. Sonstige Planänderungen

- B 5 Abgrabung im Grenzbereich ergänzt
- Rechtsgrundlage unter E aktualisiert
- Im Plan in der Nutzungsschablone die Bezeichnung angepasst.