

## **Anlage A**

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 25.11.2024

**Drucksachen-Nr.: 233/2024**

### **Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“**

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

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

**Bürger 1**

**Schreiben vom 13.09.2024**

**Eingang am 13. September 2024**

In dem Schreiben wird angesprochen, dass im Begründungsentwurf die Grundstücke Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke 15/3 und 25/3 nicht in der Potentialanalyse zur möglichen Nachverdichtung auftauchen.

Es wird um entsprechende Korrektur gebeten.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Das Grundstück Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 15/3 wird in der Potentialanalysekarte in der Begründung nachrichtlich mit aufgenommen. Da das Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes F 16B „Reichenbachweg/ Villa Rehe“ liegt, wird es in die anschließende Tabelle nicht mit aufgenommen.

Das Grundstück Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 25/3 wird nicht mit in die Potentialanalysekarte aufgenommen, da das Grundstück bebaut ist und somit kein Nachverdichtungspotential aufweist.

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

E-Mail: sonja.kupfer@koenigstein.de

Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

UNSER ZEICHEN (BITTE ANGEBEN)

[REDACTED]

DATUM

13.09.2024

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ./, Stadt Königstein  
wegen Bebauungsplan F16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“  
hier: Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 12.08.2024  
bis 13.09.2024 (einschließlich)

[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Kupfer,

vorsorglich haben wir mit beigefügtem Schreiben zum ausliegenden Bebauungsplanentwurf  
Stellung genommen.

Wenn die Flst.Nr. 15/3 nicht als Potentialfläche ausgewiesen wird, bestünde die Gefahr,  
dass die im Grundbesitz [REDACTED] befindlichen süd-westlich von Flst.Nr.  
15/3 liegenden Grundstücke bei einer Vereinigung teilweise eine geringere Tiefe als 20 m  
aufweisen, so dass es Schwierigkeiten geben könnte, sofern die Stadt Königstein die auf  
Seite 14 des Begründungsentwurfs verlangte Tiefenregelung auch auf den ausgegliederten  
Teilbereich F16B übernehmen sollte.

Gerne können wir uns hierüber telefonisch austauschen. Der Unterzeichnende konnte Sie  
am 13.09.2024 leider telefonisch nicht erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**beA sowie**  
**Telefax: 06174 202-278**  
Magistrat der  
Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

[REDACTED] mbB  
[REDACTED]

UNSER ZEICHEN (BITTE ANGEBEN)

DATUM

[REDACTED]

13.09.2024

[REDACTED]

[REDACTED]

wegen Bebauungsplan F16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“  
hier: Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 12.08.2024  
bis 13.09.2024 (einschließlich)

Sehr geehrter Herr 1. Stadtrat Pöschl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in bezeichneter Sache erlauben wir uns anzuzeigen, dass wir [REDACTED]  
[REDACTED] anwaltlich beglei-  
ten. Vollmacht wird auf Anwaltspflicht versichert und nachgereicht.

Zu dem ausliegenden Planentwurf zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir namens und im  
Auftrag unserer Mandantschaft Stellung:

[REDACTED]

Auf Seite 11 des Begründungsentwurfs / Stand 08.03.2024 sind auch Potentialflächen für  
den ausgliederten Teilbereich F16B dargestellt, allerdings ohne die genannten Flst.Nrn. 15/3  
und 25/3.

Da es sich auch hierbei um Potentialflächen handelt, sind diese als solche darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

**Bürger 2**

**Schreiben vom 08.09.2024**

**Eingang am 13. September 2024**

In dem Schreiben wird angesprochen, das sich an der südlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/104 eine alte Baumreihe befindet, die erhalten bleiben soll. Es wird um entsprechende Verschiebung des Baufensters gebeten.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Um den Bäumen entsprechend Platz zugeben, wird im Sinne der Grundidee des Bebauungsplanes das Baufenster klarstellend nach Norden verschoben. Um die städtebaulichen Linien aufrecht zu erhalten, wird das Baufensters des Grundstückes Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/84 ebenfalls nach Norden verschoben.

8. September 2024

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Stadt Königstein  
z.Hd. Herrn Prokasky  
Burgweg 5  
61462 Königstein

Stellungnahme zum Bebauungsplan F16A Reichenbachweg /Am Ellerhang

Sehr geehrter Herr Prokasky,

wir bitten um Verschiebung des Baufensters von Haus # 9d gemäß beigefügter Skizze. An der Grenze zum Grundstück Reichenbachweg 17d stehen hohe alte Bäume, die erhalten werden sollten. Die im Bebauungsplan eingezeichneten kleinen Gebäude und Gartenhütten an dieser Grenze existieren nicht; an deren Stelle ist der alte Baumbestand vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage: Skizze des Bebauungsplans  
Photos des Baumbestands







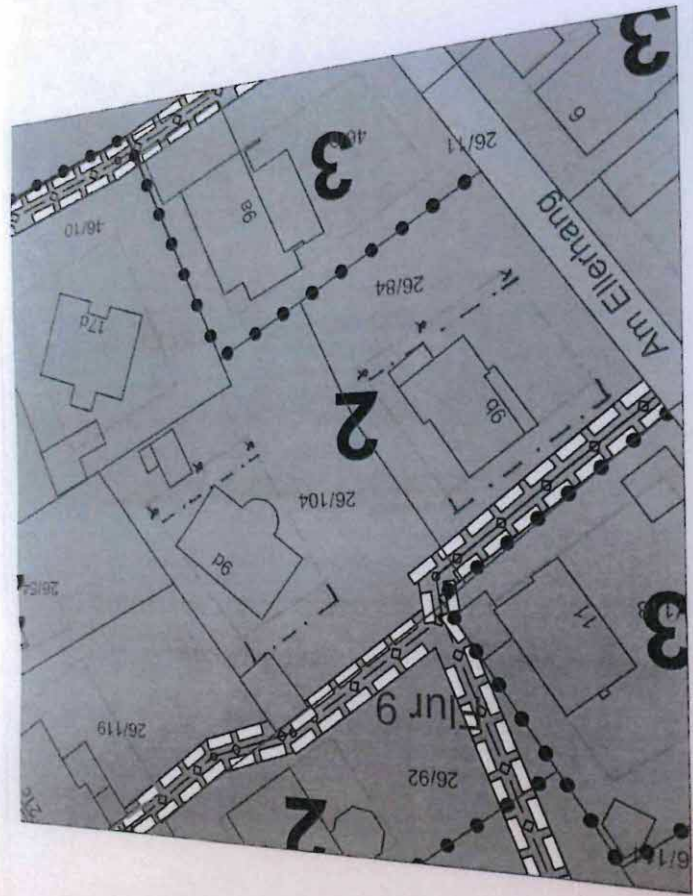
© 2011











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

**Abwasserverband Main-Taunus**

**Postfach 1350**

**65703 Hofheim am Taunus**

**Schreiben vom 09.09.2024**

**Eingang am 12. September 2024**

In dem Schreiben wird auf die ursprüngliche Stellungnahme verwiesen und diese aufrechterhalten.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Anregungen der ursprünglichen Stellungnahme sind bereits in den Unterlagen eingearbeitet worden. Es ergibt sich daher keine Änderung.



Stadt Königstein im Taunus	
FB IV	FD 61 Ø 120
12. SEP. 2024	
Scen	BGM
R	FBI
X	



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

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

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

Datum: 09.09.2024

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

vorab per E-Mail an: [stadtplanung@koenigstein.de](mailto:stadtplanung@koenigstein.de)

### Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

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

**Ihr Schreiben/Ihre E-Mail vom 07.08.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der Beteiligung im ersten Offenlegungsverfahren mit Schreiben vom 09.11.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“ der Stadt Königstein im Taunus bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 09.11.2020 wurden zur Kenntnis genommen und in dem vorliegenden geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“ auch mitberücksichtigt. Dies wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des geänderten, aufgeteilten und für den ersten Teilbereich nun erneut offenliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Ergänzungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hielscher  
Geschäftsführer Technik

  
Odendahl  
Betriebsleiter

Hausanschrift  
Abwasserverband Main-Taunus  
Vincenzstraße 4  
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten Geschäftsstelle  
Mo.-Do. von 9:00 - 12:00 Uhr und  
13:30 - 15:00 Uhr  
Fr. von 9:00 - 12:00 Uhr  
Öffnungszeiten Betriebspunkte  
Mo.-Do. von 9:00 - 12:00 Uhr und  
13:30 - 15:00 Uhr  
Fr. von 9:00 - 12:00 Uhr

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

### **Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss,**

**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung,**

**Postfach 1941, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe**

**Schreiben vom 09.09.2024**

**Eingang am 05. September 2024**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Fachbereich Ländlicher Raum keine Anregungen vorzubringen hat. Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt die vorliegende Planung und weist darauf hin, dass der Dichtewert von 12 Wohneinheiten/ha, sehr gering ist. Es sollte nochmal geprüft werden, ob die Unterschreitung des vorgegebenen Dichtewertes von 35 Wohneinheiten/ha noch weiter reduziert werden kann. Zudem soll auf Grund des Wegfalls von ca. 6.500 m<sup>2</sup> Grünfläche entlang des Baches ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen, allerdings kann auf Grund der umfassenden Ergänzungen auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Der Fachbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde bittet um eine andere Formulierung hinsichtlich der isolierten Befreiung gemäß § 73 (4) HBO.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

#### **Beschlussvorschlag/Beschluss**

Zum Fachbereich Ländlicher Raum:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung:

Der Anregungen wird nicht gefolgt.

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

Die Reduzierung der festgesetzten Grünfläche westlich der Straße „Am Ellerhang“ hat in Absprache mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Da dieser Bereich auf Grund der ökologischen Linie des Neuen Mühlbachs/ Höhenbaches heute schon zum Innenbereich zu zählen ist und lediglich eine typische Hausgartennutzung zulässig ist (es wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen) entfällt aus Sicht der Planer die Notwendigkeit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da keine weitere größere Versiegelung zulässig ist. Auch die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse entfällt, da kein Eingriff in die bestehenden Gärten geplant ist. Zudem kann die Potentialanalyse auf Bauantragsebene erfolgen. Mit Schreiben aus 2005 wurde für die Ermittlung des Grundbesitzwertes unter Bezug auf den RegFNP das komplette Grundstück als „Wohnbaufläche“ angegeben.

Zum Fachbereich Bauaufsicht:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Textfestsetzung A 10 wird konkretisiert.

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



Stadt Königstein im Taunus	
FB IV	FD 61 Ø 120
05. SEP. 2024	
Scan	BGM
R	FB I
X	

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

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

Herr Christian Annussek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-409

Tel.: 06172 999-6002

Fax: 06172 999-76-6002

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02/518

03. September 2024

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2**  
**BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan**  
**F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“**  
**Ihr Schreiben vom 06.08.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in der 4. Offenlage vor. Aus Sicht der Landwirtschaft haben sich keine Änderungen ergeben, sodass weiterhin keine öffentlichen Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes beeinträchtigt werden. Wir beziehen uns daher auf unsere Stellungnahme vom 07.07.2022. Diese wird Vollständigkeitshalber im Folgenden angehängt:

Planungsanlass

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

Der ursprüngliche Geltungsbereich beinhaltete den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Nun wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 allerdings in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der zuvor genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbearbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält

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

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

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



die Bezeichnung F 16 A (F 16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 10,65 ha.

#### Planungsrechtliche Hinweise

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

#### Fazit

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

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

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

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

Die Rücknahme von ca. 6.500 m<sup>2</sup> festgesetzter Grünfläche (im Vergleich zur vorletzten Planoffenlage) zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes kann nicht nachvollzogen werden, besonders, da in den von der Änderung betroffenen Bereichen keine weiteren Baufenster ausgewiesen wurden. Eine Erläuterung, weshalb diese Umplanung erfolgte, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung kann nicht verzichtet werden (vgl. auch Stellungnahme UNB zur letzten Offenlage im Juli 2023); diese ist dringend nachzureichen. Hinsichtlich der in der Abwägung angesprochenen Absprache zur Reduzierung der festgesetzten Grünfläche wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde immer wieder auf die Notwendigkeit der Abarbeitung der Eingriffsregelung hingewiesen (vgl. Beschluss der Stellungnahmen vom 30.07.2024). Entgegen der Aussage im Beschlussdokument zu den Stellungnahmen ist dieser Bereich bis dato dem Außenbereich zuzuordnen. So wurde beispielsweise in der Vergangenheit eine naturschutzrechtliche Genehmigung (Az: 612-501-UN-1355-15-52) für Baumfällarbeiten am Reichenbach erteilt, die nicht erforderlich gewesen wäre, wenn dieser Bereich zum Innenbereich gehört hätte. Die Nutzung als Hausgarten (insbesondere durch bauliche Anlagen) ist nicht zulässig gewesen und hätte bereits bei der Inanspruchnahme der Eingriffsregelung unterlegen. Aus den beigefügten Luftbildern ist zu erkennen, dass die illegale Nutzung weiter voranschreitet und entgegen der Aussage, dass „lediglich eine typische Hausgartennutzung“ zulässig sein soll, größere Eingriffe in die belebte Bodenschicht entstehen. Durch die umfassenden Ergänzungen erscheint es möglich, auf eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Planungsebene zu verzichten.

Die artenschutzfachlichen Ergänzungen hinsichtlich des Hessischen Naturschutzgesetzes werden ausdrücklich begrüßt.

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

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

Textliche Festsetzungen Ziffer 10

Die Vorgabe einer zwingenden isolierten Befreiung ist rechtlich unzutreffend. Ob es sich um eine Befreiung nach § 73 Abs. 4 HBO oder nach § 73 Abs. 1 HBO handelt, lässt sich nicht im Bebauungsplan vorschreiben, sondern richtet sich jeweils nach dem konkreten baurechtlichen Verfahren und den jeweiligen entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen/Voraussetzungen der HBO.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

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

**Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283**

**Darmstadt**

**Schreiben vom 05.09.2024**

**Eingang am 05. September 2024**

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

### **Beschlussvorschlag/Beschluss**

#### Zur Regionalen Siedlungs- und Bauleitplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

#### Zur Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

##### Grundwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bereits unter D4 und D5 geführt.

##### Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Bergaufsicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt  
Per Email: [stadtplanung@koenigstein.de](mailto:stadtplanung@koenigstein.de)

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

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/12-2022/3**  
Dokument-Nr.: **2024/1112002**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 07. August 2024  
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic  
Zimmernummer: 3.005  
Telefon: +49 (6151) 12 8937  
E-Mail: [alisa.huskic@rpda.hessen.de](mailto:alisa.huskic@rpda.hessen.de)  
Datum: 05. September 2024

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanentwurf Nr. F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang im Stadtteil  
Falkenstein  
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Meine Stellungnahme vom 18. Juli 2023 und 10. August 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Königstein im Taunus die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,7 ha und liegt im Norden des Stadtteils Falkenstein.

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

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

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Wohnbaufläche, Bestand“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und einer „privaten Grünfläche“ kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB weiterhin als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

### **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

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

#### **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

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

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

## 2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:  
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

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

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

### a. Vorsorgender Bodenschutz:

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt, die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt. Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

## 3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Meine Stellungnahme vom 18. Juli 2023 und 10. August 2022 hat weiterhin Bestand. Aus abwasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

### Hinweise:

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

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



## 5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

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

## 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

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

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

## 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.



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

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

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) nicht gegeben. Es wird keine Stellungnahme seitens der oberen Naturschutzbehörde abgegeben.

#### C. Hinweise

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

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

#### Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

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

**Stadtwerke Königstein im Taunus**

**Burgweg 5, 61462 Königstein**

**Mail vom 22.08.2024**

**Eingang am 22.August 2024**

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde bereits im letzten Verfahrensschritt aufgenommen.

## Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

---

**Von:** Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. August 2024 10:04  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** F 16 A - Stellungnahme Stadtwerke Königstein  
**Anlagen:** 2023\_06\_22 Mail STW Stellungnahme F 16 A.pdf; F16 Stellungnahme Stadtwerke 26-10-2020.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2023 bzw. 26.10.2020 (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

Tel.: (+49) 06174-2934617  
mailto: [Peter.Guenster@Koenigstein.de](mailto:Peter.Guenster@Koenigstein.de)



**STADTWERKE**  
**Stadtwerke Königstein im Taunus**

Postanschrift:  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Lieferanschrift:  
Am Kaltenborn 11  
61462 Königstein im Taunus  
[www.stadtwerke-koenigstein.de](http://www.stadtwerke-koenigstein.de)

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl  
Kaufmännischer Betriebsleiter: Andreas Becker  
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster

Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe  
Steuernummer 00322660009

---

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

## **Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)**

---

**Von:** Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Juni 2023 15:20  
**An:** Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)  
**Cc:** Bucifal, Daniel (Koenigstein im Taunus); Schneider, Markus (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, F 16A "Reichenbachweg / Am Ellerhang"  
**Anlagen:** F16 Stellungnahme Stadtwerke 26-10-2020.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage zum B-Plan F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang“ möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 26.10.2020 zum B-Plan F16 „Reichenbachweg“ verweisen (siehe Anlage). Es gelten hier die gleichen Feststellungen der Stadtwerke zu F 16 A wie seinerzeit zu F 16.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

Tel.: (+49) 06174-2934617

<<[mailto: peter.guenster@koenigstein.de](mailto:peter.guenster@koenigstein.de)>>

---

### **Stadtwerke Königstein im Taunus**

Postanschrift:  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Lieferanschrift:  
Am Kaltenborn 11  
61462 Königstein im Taunus

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

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl  
Kaufmännische Betriebsleiter: Andreas Becker  
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster

Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe  
Steuernummer 00322660009

---

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

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

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

**Gesendet:** Mittwoch, 14. Juni 2023 12:08

**An:** Zink, Daniel (Koenigstein im Taunus) <daniel.zink@koenigstein.de>; Sterf, Birte (Koenigstein im Taunus) <Birte.Sterf@koenigstein.de>; Bohlmann, Ina-Sabine (Koenigstein im Taunus) <Ina-Sabine.Bohlmann@koenigstein.de>; Boehmig, Gerd (Koenigstein im Taunus) <Gerd.Boehmig@koenigstein.de>; Rau, Felix (Koenigstein im Taunus) <felix.rau@koenigstein.de>; Hengen, Katya (Koenigstein im Taunus) <katya.hengen@koenigstein.de>; frauen <frauen@koenigstein.de>; König, Alexandra (Koenigstein im Taunus) <alexandra.koenig@koenigstein.de>; Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus) <Peter.Guenster@koenigstein.de>

**Cc:** Sassen, Saskia (Koenigstein im Taunus) <saskia.sassen@koenigstein.de>

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

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kai Prokasky  
Fachbereich IV  
Fachdienst Planen

**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](mailto:tanja.hildmann@koenigstein.de)

[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)  
[www.heilklima.de](http://www.heilklima.de)

---

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

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

Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:

## 1. Wasserversorgung

### 1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

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

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

### 1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

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

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

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

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

### 1.3 Versorgungsdruck

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



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

#### 1.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet 48 m<sup>3</sup>/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

## 2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

### 2.1 Innere und äußere Erschließung

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

### 2.2 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

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

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

Königstein, den 26.10.2020



Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

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

**Polizei West Hessen**

**-Abteilung Einsatz-**

**E41 – Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle/ städtebauliche Kriminalprävention**

**Konrad-Adenauer-Ring 51**

**65187 Wiesbaden**

**Schreiben vom 12.08.2024**

**Eingang 12. August 2024**

In dem Schreiben wird auf die städtebauliche Kriminalprävention eingegangen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D10 wird angepasst und die erwähnten Broschüren ebenfalls erwähnt.

**Polizeipräsidium Westhessen**  
- Abteilung Einsatz -  
E41 - Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle/  
Städtebauliche Kriminalprävention  
Konrad-Adenauer-Ring 51  
65187 Wiesbaden



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

Aktenzeichen :  
(bitte bei Antwort angeben)

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

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung  
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51  
Bearbeiter/in: Schummer, PHK  
Telefon: (06 11) 3 45-1613  
E-Mail: staedtebau.ppwh@polizei.hessen.de  
Datum: 12.08.2024

### **Königstein im Taunus: Bebauungsplan F 16 A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten sowie Verkehrsräume mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden.  
Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Ergänzend bzw. erweiternd zu den unter Punkt D 10 im Bebauungsplan aufgeführten Hinweisen zur Einbruchsprävention ergehen seitens der städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Westhessen folgenden Empfehlungen:

#### **Soziale Kontrolle:**

Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den Quartieren gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m erkennbar ist.  
Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind.

Dabei sollte das Licht unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.  
Um der Fauna im Erschließungsgebiet gerecht zu werden, wird empfohlen eine „intelligente“ Beleuchtung zu installieren, d.h, LED- Leuchtkörper, die über eine sog. „Dimmfunktion“ verfügen. Zu verkehrsarmen Zeiten dimmen diese Leuchtkörper automatisch das Licht und werden erst heller wenn sich Fahrzeuge, Fahrräder oder Personen nähern.

.../2

Aktenzeichen :

---

So könnte der entsprechenden nachtaktiven Fauna als auch dem Sicherheitsempfinden der Anwohnerinnen und Anwohner Sorge getragen werden.

An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Anwohner gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt sollte Wert gelegt werden.

Eventuelle Sitzgelegenheiten und Spielgeräte aus Vandalismus resistentem Material sind empfehlenswert, um Beschädigungen mit entsprechenden Folgekosten zu minimieren. Mindestens sind mittig, zwischen vier Sitzplätzen, eine Armlehne (ein Bügel) anzubringen, um ein Schlafen auf diesen Bänken unattraktiv zu gestalten. Des Weiteren sollte eine Möglichkeit zur Müllentsorgung gegeben sein, damit einer Verschmutzung vorgebeugt werden kann.

Grundsätzlich sorgen solche Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche im späteren Wohngebiet für gemeinschaftlichen Kontakt und Zusammenhalt im Viertel, was auch wiederum die soziale Kontrolle und das „Miteinander“ stärkt.

### **Gestaltung von Einfamilienhäusern:**

Besonders Nutzerinnen und Nutzer von Einfamilienhäusern haben ein höheres Interesse an Eigengestaltung und Eigenverantwortlichkeit.

Bei der Planung sollten dennoch folgende Empfehlungen in Betracht gezogen werden:

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Daher wird der Einbau solcher Türen und Fenster beim Neubau empfohlen, zumal dies kostengünstiger und mit weniger Aufwand verbunden ist als ein Nachrüsten.

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Durch die zulässige Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum mit 1,5m ist eine soziale Kontrolle gegeben. An Bäumen zum öffentlichen Raum sollte das Laubwerk der Bäume erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den Quartieren gut überschaubar und transparent sein. Einem potentiellen Täter wird hier nach der aktuellen Planung die Tatgelegenheit erschwert und das Entdeckungsrisiko wird erhöht.

Die Beleuchtung der jeweiligen Grundstücke sollte an die übrige Beleuchtung im Viertel angepasst werden um Schlagschatten sowie dunkle und schlecht einsehbare Bereiche, gerade auf den Grundstücken, zu minimieren.

### **Gestaltung von gewerblich genutzten Gebäuden:**

Die folgenden Empfehlungen sind allgemein gehalten, es wird empfohlen bei der individuellen Planung der möglichen gewerblich genutzten Objekte im Planungsbereich eine individuelle und Objekt angepasste Beratung seitens der polizeilichen Beratungsstelle einzuholen.

Aktenzeichen :

---

Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw. in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden sind.

Da die gewerblich genutzten Objekte im Planungsbereich im Wohngebiet befindlich wären, ist bei vorhandenen freien Sichtachsen eine 24/7 soziale Kontrolle vorhanden, die sich positiv auf die Sicherheit solcher Objekte auswirken kann.

Dennoch sollte bei der Objektplanung folgendes angewendet werden:

### **Eingangsbereiche**

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen für das gegebenenfalls eingesetzte Personal
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken bzw. ohne Zutritt ins Gebäude sein.
- Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung bei schlecht einsehbaren Zugängen.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.
- zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)

### **Kellergeschoß / Lagerräume**

- Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

### **Gemeinschaftsräume**

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf Vandalismus resistente Materialien achten.

### **Fahrstühle**

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von

Aktenzeichen :

---

allen Seiten einsehbar sind.

- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismus resistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.

Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen.

Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau)

Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein

### **Individuelle Beratung**

Wie im Bebauungsplan bereits angeführt steht für Rückfragen und individuelle Beratungen zu den einzelnen Objekten und Bauabschnitten die Polizeiliche Beratungsstelle, PHKin Meier, 06172-120-250, Polizeidirektion Hochtaunuskreis, zur Verfügung.

Die Broschüren „Kriminalprävention durch Bauleitplanung“, „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“, „Alarmanlagen richtig planen“ und „Sicher Wohnen“ sind im Anhang beigefügt und können gerne bei Bedarf weitergegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Schummer, Polizeihauptkommissar

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

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**Technik Niederlassung Südwest PTI 34**  
**Bahnhofstraße 62**  
**63695 Stockheim-Glauburg**  
**Mail vom 12.08.2024**  
**Eingang am 12. August 2024**

In dem Schreiben wird auf die ursprüngliche Stellungnahme verwiesen und diese aufrechterhalten.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Anregungen der ursprünglichen Stellungnahme sind bereits in den Unterlagen eingearbeitet worden. Es ergibt sich daher keine Änderung.





Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstr. 62, 63695 Glauburg-Stockheim

Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus  
Deutschland

**Sascha Haberkorn | Südwest - Frankfurt**  
**+496181898252 | S.Haberkorn@telekom.de**  
**12.8.2024 | | Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Reichenbachweg / Am Ellerhang | Südwest34\_2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Südwest34\_2023\_51672 vom 4.7.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Freundliche Grüße

Sascha  
i. A. Haberkorn  
Sascha Haberkorn

Digital signiert von: Sascha Haberkorn  
DN: c=DE, o=Telekom Technik GmbH,  
ou=Deutsche Telekom Technik GmbH,  
cn=Sascha Haberkorn, email=S.Haberkorn@telekom.de  
Date: 2024.08.12.10:12:00  
Falsch PDF Daten Version: 2022.2.0

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

**Naturpark Taunus**  
**Hohemarkstraße 192**  
**61440 Oberursel**  
**Mail vom 09.08.2024**  
**Eingang am 09. August 2024**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass in unmittelbarer Umgebung des Gebietes der Wanderweg RB 2 verläuft. Sollten diese im Zuge von Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, wird um entsprechende Beschilderung gebeten und über Nachricht an den Naturpark, damit die Sperrung auf der Homepage bekannt gemacht werden kann.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Sperrungen von Straßen und Wegen, wird eine Umleitung eingerichtet und der Naturpark in Kenntnis gesetzt.

## Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

---

**Von:** Andrea Knebel <andrea.knebel@naturpark-taunus.de>  
**Gesendet:** Freitag, 9. August 2024 09:13  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

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

Guten Tag,  
bei der Durchsicht des oben aufgeführten Bebauungsplans ist uns aufgefallen, dass der Wanderweg RB2, Portal Reichenbachtal, Heilklima-Park Hochtaunus dort verläuft.  
Bitte teilen sie uns frühzeitig mit, wenn der Weg gesperrt werden sollte, damit wir die Wanderer über unsere Homepage informieren können.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Knebel  
Dipl. Ing. Forstwirtschaft  
Forstliche Beratung

Naturpark Taunus  
Hohemarkstraße 192  
61440 Oberursel

Sie erreichen mich  
Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr  
Und Freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr,  
unter Tel.: 06171 – 97907-31  
[Andrea.knebel@naturpark-taunus.de](mailto:Andrea.knebel@naturpark-taunus.de)  
[www.naturpark-taunus.de](http://www.naturpark-taunus.de)



Landrat des Hochtaunuskreis Ulrich Krebs (Vorstandsvorsitzender)  
Kreisbeigeordneter des Main-Taunus-Kreis Axel Fink (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)

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

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

### **BUND OV Königstein-Glashütten**

#### **Milcheshohl 27, 61462 Königstein**

**Schreiben vom 29.10.2024**

**Eingang am 29. Oktober 2024**

In dem Schreiben werden diverse Punkte angesprochen.

- **A 2** Im gesamten Gebiet sind nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen, es sollte auf zwei Wohneinheiten je Gebäude heraufgesetzt werden.
- **A 5** Es wird auf eine falsche Formulierung hingewiesen.
- **A 8 Artenschutzmaßnahmen** Es wird auf eine falsche Formulierung hingewiesen.
- **A 8.1 Lichtverschmutzung** Der BUND weist darauf hin, wie wichtig das Thema Lichtverschmutzung ist, erläutert dies ausführlich und macht Vorschläge, wie in den Festsetzungen mit dem Thema umgegangen werden kann. Weiter wird ausgeführt, welche Auswirkungen die Lichtverschmutzung auf die Tierwelt hat.
- **A 8.2 Vogelschutz** Es wird auf den Umgang mit Vogelnestern am Haus eingegangen.
- **A 10** Die Position der zweireihigen Hecke als Gewässerrandstreifen sollte genauer definiert werden. Es wird ein Vorschlag gemacht, wie die Festsetzung künftig lauten sollte.
- **B 1** Es wird auf die Problematik der Farben der Dacheindeckung und der PV-Anlagen eingegangen und ein Formulierungsvorschlag für eine Festsetzung gemacht.
- **B 2** Es wird angeregt, dass einzelne Pflanzen, die in einer Hecke abgängig sind, heute schon mit heimischen Pflanzen nach zu pflanzen sind. Es wird weiter auf die Materialität von Einfriedungen eingegangen.
- **B 3** Es wird auf das Thema von Geländeterrassierungen im 3m-Grenzbereich eingegangen.
- **B 5** Es wird eine Formulierung vorgeschlagen, wonach zwischen Stellplätzen Bäume zu pflanzen sind.
- **B 6** Der BUND weist ausführlich auf das Thema Vogelschutz und Bauen mit Glas hin. Punkt
- **B 8** Es wird um die Umbenennung des Punktes B8 gebeten.
- **D 12** Es wird um die Erweiterung des Hinweises gebeten, da die eingesetzten Maschinen im Garten für Kleintiere eine Gefahr darstellen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Punkt **A 2** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt wie viele Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind, sondern die zulässige Höchstzahl der Wohneinheiten wurde ins Verhältnis zur m<sup>2</sup> Fläche der Grundstücksgröße gesetzt. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung ist aus Sicht der Planer Gebietsverträglich und hat daher Bestand.

Punkt **A 5** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird gefolgt.

Es erfolgt eine Umformulierung.

Punkt **A 8** der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Punkt **A 8.1** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Thema ist aus Sicht der Planer ausreichend in der Festsetzung behandelt. Es erfolgt keine Anpassung.

Punkt **A 8.2** der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D6 wird entsprechend erweitert.

Punkt **A 10** der Textfestsetzung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

Punkt **B1** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Thema ist aus Sicht der Planer ausreichend in der Festsetzung behandelt. Es erfolgt keine Anpassung.

Punkt **B2** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der Planer setzt die aktuelle Festsetzung die gewünschte Änderung heute schon fest. Es erfolgt keine Anpassung.

Punkt **B3** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die heutige Festsetzung ist schon weitergehend, da im 3m Grenzbereich keine Terrassierungen zugelassen ist (mit der Ausnahme für Stellplätze). Es erfolgt keine Anpassung.

Punkt **B5** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Gestaltung von Parkplätzen ist über die Stellplatzsatzung geregelt, es erfolgt in der Bauleitplanung keine anderslautende Regelung.

Punkt **B6** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Thema ist aus Sicht der Planer ausreichend in der Festsetzung und der Begründung behandelt. Es erfolgt keine Anpassung.

Punkt **B8** der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der Planer muss die Festsetzung keine anderslautende Überschrift erhalten.

Punkt **D6** der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D12 wird entsprechend angepasst.