

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 08.08.2022 Eingang am 08. August 2022

In dem Schreiben werden diverse Punkte angesprochen.

Zunächst weist der BUND auf die Wichtigkeit der Festsetzung gegen den Klimawandel hin.

- **A** Der BUND regt eine Überarbeitung der Teilgebiete hinsichtlich der Mindestgrundstücksgrößen und der Anzahl von zulässigen Wohneinheiten an.
- **A7** Es wird um eine Erläuterung zum Thema Bäume und der Abwägungsentscheidung als dem letzten Verfahrensschritt gebeten. Zudem werden die neu aufgenommen Verbotstatbestände begrüßt.
- **A8** Zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes soll künftig auf Kohle und Heizöl als Energieträger verzichtet werden. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.
- **A7/8.1** Es wird um eine Erläuterung gebeten, warum der Niedrigenergiehausstandard/ Passivhausstandard bzw. 30% erneuerbare Energien bei den Königsteiner Höfen festgesetzt werden konnte, in diesem Bebauungsplan aber nicht festgesetzt werden kann. Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude aufgestellt werden.
- **A9** Es wird gebeten, ein Hinweis unter Teil C. zum Thema Technischer Lärmschutz aufzunehmen. Zudem wird gebeten, den geplanten Gehölzsaum als zweireihige Hecke festzusetzen.
- **B1** Es wird um eine Erläuterung zum Thema Dachterrassen und Dachbegrünung gebeten. Die Dacheindeckung soll künftig in helleren Farbtönen wie rot oder grau zulässig sein. Reflektierende oder glänzende Materialien sind auszuschließen. Es wird um eine spezifischere Festsetzung zum Thema Sonnenenergie gebeten.
- **B3** Es wird ein Fallbeispiel zum Thema Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen erläutert.
- **Albedo** Es wird eine Erläuterung zum Thema Albedo-Wert gegeben.
- **NEU Gestaltung von befestigten Flächen** Es wird eine Festsetzung für helle Beläge vorgeschlagen.
- **B7** Es wird gebeten, die Festsetzung der Fassadenbegrünung auch auf Stützmauern auszuweiten.
- **Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach** Es wird erneut um eine Prüfung des Themas erbeten.
- **C16** Es wird um eine Überarbeitung der Vogelschlagfestsetzung gebeten.
- **C17** Es wird um eine Erläuterung zum Thema Be- und Entwässerung gebeten.
- **Begründung**
- **2.2.1** Es wird um eine Ergänzung des Textes zum Thema Verkehrsbelastung gebeten.
- **2.2.2** Der BUND bittet die um Klarstellung bei Thema Umgang mit Innenentwicklung.
- **Anmerkung zum Biotop- und Artenschutzbericht** Der BUND bittet um Einhaltung des HWG hinsichtlich des Hochwasserschutzes

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Punkt A der Textfestsetzung:

Der Anregung wird gefolgt.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurden in diesem Zuge auch Baufenster, die Geschossigkeit, die Trauf- und Firsthöhen, die überbaubare Grundfläche und die Verhältniszahl von Wohneinheiten zu Grundstücksgrößen angepasst.

Punkt A 7 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die städtischen Satzungen gelten immer subsidiär zum Bebauungsplan. Wenn im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden, gilt automatisch die jeweilige Satzung, sollten im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen worden sein, gilt der Bebauungsplan. Da das Thema mit den Satzungen aber immer mal wieder angefragt wird, wird unter E: ein Hinweis aufgenommen, dass die Satzungen unterstützend gelten.

Das der Anregung aus der letzten Offenlage nicht gefolgt wurde, bezog sich auf eine höhere Anzahl an festgesetzten Bäumen. Nach Absprache mit der Umweltbeauftragten der Stadt Königstein im Taunus wurden insgesamt drei Bäume nicht mehr zum Erhalt festgesetzt, da sie auf Grund Ihres Standorts nicht zukunftsfähig waren. Die drei Bäume stehen weiter unter dem Schutz der Baumschutzsatzung und dürfen nicht einfach gefällt werden. Bei einer Fällung würden dann auch die Nachpflanzungsgebote der Baumschutzsatzung gelten.

Der Verbotstatbestand zu Geovlies und Kunstrasen wird unter B5 aufgenommen. Der Punkt mit dem Geovlies wurde verschoben, da er im vorherigen Entwurf tatsächlich unter dem falschen Punkt stand.

Punkt A8 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Das Verbot von Heizöl als Energieerzeuger wird verboten und nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Punkt A7/8 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Grundlagen für Königsteiner Höfe wurden mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen. Diese werden immer von einem Durchführungsvertrag begleitet. Die Vereinbarungen in diesem Vertrag müssen für beide Seiten sinnvoll sein, aber keine Grundlage im BauGB oder anderen baurechtlich relevanten Gesetzen haben (So wurde z.B.: auch vereinbart, dass die Platten vorm HdB aufgenommen werden sollen und zwischengelagert werden müssen. Auch dies kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden). Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanen F 16A ist ein Angebotsbebauungsplan. Da es aktuell noch keine Rechtsgrundlage gibt, die eine Festsetzung von Passivhäusern ermöglicht, kann diese Festsetzung noch nicht getroffen werden.

In Beispielen anderer Städte, die das fordern, sind ebenfalls Verträge geschlossen worden (z.B.: Kaufverträge).

Unter A9 wurde aber ein Passus zum Thema erneuerbaren Energien aufgenommen.

Ebenfalls unter Punkt A9 wird aufgenommen, dass bei der Aufstellung Luft-Wasser-Wärmepumpen die TA-Lärm zu beachten ist.

Punkt A 9 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Gehölzsaum am Bach wird, in Absprache mit dem Gutachter, als zweireihige Hecke festgesetzt.

Die private Grünfläche wird auf 10 m breite reduziert. So kann eine weitere sinnvolle Pufferzone zwischen Bach und Bebauung geschaffen werden, die Einschränkung der Eigentümer wird im Vergleich zu vorher aber minimiert und zugleich die Akzeptanz zu dieser Festsetzung größer. Dieser Schritt wurde vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt.

Punkt B1 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Dachterrassen auf II-geschossigen hohen Gebäuden waren unzulässig, da auf diesen Gebäuden keine Flachdächer zulässig waren. Flachdächer waren nur auf eingeschossigen Gebäudeteilen der Hauptanlage, auf untergeordneten eingeschossigen Nebenanlagen und auf eingeschossigen Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig. Auf diesen Baukörpern sind auch Dachterrassen zulässig, sollten keine anderweitigen Vorgaben (HBO o.ä.) entgegenstehen. Die Festsetzung wurde im vorliegenden Entwurf überarbeitet und Flachdächer zugelassen.

B1 wird um die hellen Farbtöne ergänzt.

Der Passus zu Photovoltaik-Anlagen wird vereinfacht und an die Standardformulierung angepasst. Eine Festsetzung, die einen Errichtungszwang vorsieht, ist gesetzlich weiterhin noch nicht möglich.

Punkt B3 der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Formulierung bleibt so bestehen, da wir hier bereits gute Erfahrungen sammeln konnten. Die Formulierung wurde lediglich an die Standardformulierung angepasst.

Albedo

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsbegründung bleibt dennoch bestehen.

Gestaltung von befestigten Flächen

Der Anregung wird gefolgt.

Eine entsprechende Festsetzung wird unter B4 aufgenommen.

Punkt B7 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es wird ein Hinweis unter B 7 aufgenommen, wonach nicht begrünte Fassaden in hellen Farben anzulegen sind. Die Wandfläche von welcher ab begrünt werden muss, wird auf 25 m² heraufgesetzt. Dies entspricht den zulässigen Ansichtsflächen von Garagenwänden und entspricht somit besser den Vorgaben der HBO.

Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach

Der Anregung wird gefolgt.

In Absprache mit der Gewässerunterhaltungspflichtigen und der Unteren Wasserbehörde, wird ein entsprechender Hinweis unter B 7 und unter Punkt 3.6.1 der Begründung aufgenommen.

Vogelschutz

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung B 6 und der Punkt 3.8 der Begründung werden entsprechend angepasst.

Punkt **D13** der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D 13 und der Passus 2.2.2 werden zum Thema Entwässerung ergänzt.

Punkt **2.2.1** der Begründung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Passus wird um die Aussage Verkehrsbelastung ergänzt. Hierzu wurde das Büro IMB-Plan um eine Stellungnahme gebeten.

Punkt **2.2.2** der Begründung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Aussagen des Entwicklungskonzeptes wurden entsprechend angepasst, da teilweise die Potenziale bereits ausgeschöpft wurden.

Da das komplette Planungskonzept überarbeitet wurde, wurden in diesem Zuge auch Baufenster, die Geschossigkeit, die Trauf- und Firshöhen, die überbaubare Grundfläche und die Verhältniszahl von Wohneinheiten zu Grundstücksgrößen angepasst und somit die Dichtewerte, gebietsverträglich, erhöht.

Anmerkung zum Biotop

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Festsetzung A10 wird um die Vorgabe der zweireihigen Hecke ergänzt.

Die Einhaltung des HWG obliegt der Gewässerunterhaltungspflichtigen, in diesem Fall dem Magistrat der Stadt Königstein. Es ist kein Thema für die Bauleitplanung.



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 Fax an die 06174 – 202-278

Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de

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

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12

Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

www.bund-koenigstein-glashuetten.de

8. August 2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Folgenden finden Sie die zum Bebauungsplan F16 abgegebene Stellungnahme, modifiziert zum geänderten Planbereich. Außerdem nehme ich Bezug auf Ihre Abwägungsentscheidung mit Schreiben vom 23.6.2022.

Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

Am 29.4.2021 erfolgte ein wegweisendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Auf der Seite des Bundesverfassungsgerichts heißt es dazu:

Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungs-lasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher

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

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

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.¹

Daraus folgt für jeden Bebauungsplan schlicht und ergreifend, dass wir nicht darauf warten können, bis der Gesetzgeber irgendwann eine bessere Regelung vorlegt. Wir müssen, können und sollen alles tun, was einigermaßen begründet mit Sicherheit kommende Regelungen vorwegnimmt. Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil dieser Bebauungsplan für sehr lange Zeit nicht mehr geändert werden wird und daher auf einige zehner Jahre hinaus die Emissionen im Plangebiet mit bestimmen wird.

Aus diesem Grund muss – auch ohne dass von höherer Stelle Regelungen vorgegeben sind – im Sinne des Klimaschutzes vorsorgend gehandelt werden. Außerdem ist es praktisch unmöglich, im Sinne des Klimaschutzes „zuviel“ zu tun. Das Ziel aller Klimaschutzbemühungen ist die Reduktion der Treibhausgasemissionen auf 0. Da es immer Bereiche geben wird, wo eine Reduktion nicht oder nur spät möglich sein wird, bedeutet das, dass andere Bereiche, wo Reduktionen möglich sind, diese vorziehen müssen, um nicht das gemeinsame Gesamtziel zu gefährden. Das ist Klimaschutz-Vorsorge.

Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist v.a. ein Grund zur Besorgnis, obwohl zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegt. Genau das ist beim Klimaschutz der Fall. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.

Deutschland und die EU werden die Klimaziele krachend verfehlen, wenn wir nicht alles tun, was in unserer Macht steht. Königstein als Klimakommune muss hier handeln und vorsorgend alles tun, was vernünftig möglich ist. So wäre eine Erlaubnis von Gasheizungen unvernünftig und ein Verbot derselben nicht unvernünftig. Ebenso wäre ein Verzicht auf Regelungen zu Energiestandards unvernünftig. Eine Kommune kann ohne weiteres für ein Baugebiet einen Energiestandard vorschreiben. Siehe dazu die Königsteiner Höfe, wo dies gemacht wurde.

Unabhängig davon ist laut IPCC die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit: geschätzt werden z.B. 7-8 Jahre, um das 1,5°-Ziel zu erreichen. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist für dieses Plangebiet das Ziel nicht mehr erreichbar! Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpellettheizungen im Bestand, die weiterhin CO₂ produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört auf der anderen Seite auch, andere CO₂-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO₂ bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsinken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel von 1,5° nicht erreicht werden können, er ist stattdessen ein weiterer Sargnagel. Die 2° werden uns noch zu schaffen machen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

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

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

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

Corona tötet Menschen – der Klimawandel tötet unsere Welt.

Königstein behauptet, Klimakommune zu sein – dann muss Königstein das auch leben und zeigen.

Der aktuelle heiße Sommer dürfte einer der kältesten unserer Zukunft sein...

Anmerkungen allgemeiner Art

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

Zitate sind keine Textvorschläge und daher eingerückt und bzw. kursiv formatiert.

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig.

Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und viele Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn – wenn es so wäre – müsste die Bauaufsicht einfach besser ausgestattet werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

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

Vielen Dank für die Anpassungen der GRmax.

Allerdings ist z.B. die Grundstücksgröße im Teilgebiet 6 eindeutig zu hoch. Beispiel: das Grundstück 46/15. Das hat nach LiKa eine Größe von 2.783 m². Mit einem Teiler von 1.250 m² können hier nur zwei Grundstücke entstehen. Ich schlage 900 m² vor, damit wären drei Grundstücke realisierbar.

Generell überzeugt die Grundstückgrößeneinteilung bzw. die Einteilung der Teilgebiete nicht. Es ist z.B. nicht erkennbar, warum die Teilgebiete 1,3,4.1 und 6 alle nur ein Vollgeschoss haben dürfen. Eine niedrige Geschossigkeit macht nur Sinn, wenn die Geländestruktur dies erfordern würde. Hier ist es aber so, dass das gesamte Gebiet nach Süd-Westen hin abfällt.

Diese Ungleichgewichtung der Grundstücke ist besonders gut sichtbar bei den drei Grundstücken 46/7 und 33/5 bzw. 33/4. Sie liegen direkt nebeneinander und sind etwa gleich groß. 46/7 zu 33/4+33/5. 46/7 darf nur eingeschossig bebaut werden, aber noch geteilt werden. 33/4+33/5 wurden bereits geteilt, dürfen nun nicht mehr geteilt werden, dafür aber zweigeschossig bebaut werden. Das leuchtet nicht ein.

Teilgebiet	Flurstück	Größe	Aktueller Teiler	Aktuelle Teilung	Besserer Teiler	Bessere Teilung
6	26/48	2.860 m ²	1.250 m ²	2	900 m ²	3
3	26/84	1.350 m ²	660 m ²	2	660 m ²	2
5	26/87	2.097 m ²	950 m ²	2	900 m ²	2
3	26/104	1.622 m ²	660 m ²	2	660 m ²	2
5	29/5	2.002 m ²	950 m ²	2	900 m ²	2
5	33/4	957 m ²	950 m ²	1	900 m ²	2
5	33/5	957 m ²	950 m ²	1	900 m ²	2
6	35/4	3.060 m ²	1.250 m ²	2	900 m ²	3
6	44/2	3.181 m ²	1.250 m ²	2	900 m ²	3
4.1	46/7	1.906 m ²	820 m ²	2	900 m ²	2
6	46/9	1.335 m ²	1.250 m ²	1	660 m ²	2
4.2	46/10	1.408 m ²	820 m ²	1	660 m ²	2
6	46/15	2.783 m ²	1.250 m ²	2	900 m ²	3
5	46/16	1.610 m ²	950 m ²	2	660 m ²	2
6	51/10	2.243 m ²	1.250 m ²	2	900 m ²	2
2	60/29	1.368 m ²	550 m ²	2	660 m ²	2

Es wäre zu prüfen, ab nicht die Teilgebiete 1+2, sowie 3 + 4.2 und außerdem 4.1+5+6 zu insgesamt drei Teilgebieten zusammengefasst werden können. Außerdem sollten in allen Teilgebieten jeweils zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Was die maximale Anzahl an Wohneinheiten betrifft, so ist es unverständlich, warum überall nur je 2 pro Wohngebäude zugelassen sind. Bei diesen riesigen Grundstücken sollten auch drei Wohneinheiten

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

möglich sein. Nur weil üblicherweise in einem Haus eine große Hauptwohnung und eine kleine Einliegerwohnung (= eine Familie und ein Single) vorhanden sind, bedeutet das nicht, dass diese Struktur nicht auch bei drei Wohneinheiten (= eine Familie und zwei Singles) beibehalten werden könnte. Insbesondere bei den Teilgebieten 5 und 6, die mit einer GRmax von über 375 m² sehr einfach auch drei großen Wohnungen (= drei Familien oder zwei Familien und ein Single) Platz bieten könnten, ist diese wahnsinnige Verschwendung von möglicher Wohnfläche unverständlich.

Die aktuelle Bebauungsplangestaltung gibt deshalb zur Vermutung Anlass, dass damit die sozialräumliche Segregation weiter gefördert wird. Da jede Segregation letztlich soziale Nachteile mit sich bringt, wird dies hier sehr kritisch gesehen.

Hier wird eine Verschwendung von Wohnraum mit sozialen Nachteilen erkaufte, die langfristig wiederum andernorts zu mehr Zersiedelung oder neuen Wohngebieten führen muss. Das begünstigt langfristig die Entstehung von sozialem Unfrieden bzw. sozialen Verwerfungen.

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

Abwägung: 1. Bäume zum Erhalt festsetzen

Ich bin etwas irritiert. In meiner letzten Stellungnahme hatte ich gefordert, mehr Bäume zum Erhalt festzusetzen. Das wurde mit der Begründung abgelehnt, dass die Regelungen in A7 ausreichend seien. Schauen Sie nun in den neuen Bebauungsplan, so stelle ich fest, dass große Teile des A7 neu sind (gelb). Insbesondere findet sich nun auch ein Verweis auf die Baumschutzsatzung. Es werden zwar keine Bäume mehr extra zum Erhalt festgesetzt, allerdings besteht nun wenigstens ein minimaler Schutz durch die Baumschutzsatzung – immerhin. Es wundert mich allerdings, warum dann in der Abwägungsscheidung steht, dass der Anregung nicht gefolgt wird, wenn doch entsprechende Änderungen aufgenommen wurden?

Mit Blick auf die Klimakrise muss man jeden möglichen Baum erhalten – nicht nur „stadtbildprägende“. Auch Bäume, die noch zu klein sind, um stadtbildprägend zu sein, sollten zum Erhalt festgesetzt werden können. Es ist ein Unterschied, ob ein 20 Jahre alter Baum, der noch nicht stadtbildprägend ist, oder ein Baum von weniger als 10 Jahren Alter gefällt wird. Der 20 Jahre alte Baum braucht nur noch 10–20 Jahre, um stadtbildprägend zu sein, ein frisch gepflanzter Baum etwa 40–50 Jahre. Der Erhalt eines Baumes ist einer Fällung und Nachpflanzung immer vorzuziehen.

Abwägung: 2. Auflistung weiterer Verbotstatbestände

Wie zu 1. ist auch zu 2. der Abwägung hier in A7 doch eine Änderung vorgenommen worden. Ich begrüße das sehr! Viele Menschen vergessen leider, dass es so etwas wie ein Naturschutzgesetz gibt und denken, dass alles erlaubt sei, was im Bebauungsplan nicht erwähnt wird. Daher ist diese Auflistung sehr gut.

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen künstlichen Bodenabdeckungen (z.B. Geovlies), sowie die großflächige Nutzung von Steinschüttungen oder Schotter („Schottergarten“) auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Anmerkung: In Schneidhain gibt es eine Ecke (Wiesbadener Straße/Am Hohlberg), auf der Bäume nachgepflanzt wurden. Die restliche Fläche wurde mit Kunstrasen abgedeckt. Inzwischen wurden einige Stauden/Pflanzen nachgepflanzt: Es wurden Löcher in den Kunstrasen geschnitten, genauso, wie man es bei Geovlies täte. Kunstrasen hat hier also die gleiche nachteilige Wirkung wie Geovlies. Es behindert

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Bodenlebewesen, Insekten usw. Aus diesem Grund muss „Kunstrasen oder anderen künstlichen Bodenabdeckungen“ unbedingt aufgenommen werden.

Außerdem ist es nicht verständlich, weshalb das Geovlies bei den befestigten Flächen aufgeführt wird. Geovlies ist zwar Kunststoff, der als solcher nichts im Boden verloren hat, aber unter einer befestigten Fläche hat er weiter keine Wirkung, die übernimmt die Befestigung sowieso. Wäre diese Festsetzung nicht besser unter B5 aufgehoben? Wenn tatsächlich Geovlies unter Befestigungen gemeint ist, dann möchte ich gerne wissen, wieso der ganze Vorplatz der Schneidhainer Feuerwehr mit Geovlies ausgestattet wurde?

Abbildung 1: Vorplatz der Schneidhainer Feuerwehr, 5.7.2022



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

Vielen Dank, dass Erdöl gestrichen wurde. Gleiches sollte für Erdgas auch gelten. Solange der Krieg in der Ukraine andauert, werden die Menschen eher auf alternative Wärmequellen umsteigen – es ist trotzdem nicht richtig, alleine deswegen auf einen langen Krieg zu hoffen. Erdgas wird verboten werden müssen – wenn nicht in dieser Legislaturperiode, so ist spätestens in der nächsten davon auszugehen, dass es erste Bestrebungen dazu geben wird, Erdgas auch zu verbieten. Nochmal: Wir müssen klimaneutral werden und in vielen Bereichen wird man – z.B. in der Industrie aus prozesstechnischen Gründen – nicht auf Erdgas verzichten können. Deshalb ist es nur folgerichtig, in den Bereichen, wo es möglich ist, auf Erdgas möglichst frühzeitig zu verzichten.

Immerhin beschreibt der Bebauungsplan im günstigsten Fall einen Zustand, wie er in 10 oder 20, ja sogar 50 Jahren noch gelten soll und da ist sicherlich Erdgas nicht mehr gern gesehen, ist Erdgas doch ein CO₂-Emittent. Der Bebauungsplan sollte, ja muss! einen Zustand beschreiben, wie wir ihn uns 2030 wünschen!

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

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

Für Holzpellettheizungen gilt, dass nur Holzpellets aus rasch nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Bambus, Stroh) verwendet werden dürfen. Holzpellets, die aus Bäumen hergestellt werden, sollen nicht verwendet werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

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

Anmerkung: In den Zeiten des Klimawandels ist selbstverständlich jeder CO₂-Ausstoß aus nicht erneuerbaren Energiequellen von Anfang an bzw. bei Sanierungen oder dem Ersetzen einer veralteten Heizung, zu vermeiden! Deshalb sollte auch auf Erdgas verzichtet werden. Gleichwohl kann möglicherweise aus anderen Gründen (die mir nicht bekannt sind, die ich aber nicht ausschließen möchte) u.U. vom Bauherren der Verzicht auf eine Erdgasheizung nicht verlangt werden. In jedem Falle sollte aber eine ähnliche Regelung, wie sie 2026 bzw. die Jahre danach zu erwarten ist, schon vorweg genommen werden. Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein eine Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss.

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

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

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

Anmerkung: Beide letzten Festsetzungen widersprechen sich natürlich, die erste wäre mein Wunsch, die zweite entspricht der aktuellen Gesetzgebung (EEWärmeG).

Abwägung: 7./8. Niedrigenergiehausstandard/Passivhausstandard bzw. 30% erneuerbare Energien

Die Begründung der Abwägung erstaunt. Dass Fragen der technischen Bauausführung nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein sollen, ist überraschend, denn immerhin wurde bei den Königsteiner Höfen genau das vorgeschrieben! Warum geht das hier nicht auch?

Technischer Lärmschutz

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

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

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

Anmerkung: Eine Wärmepumpe gliedert sich ebenso wie eine Klimaanlage in zwei Teile: einen außenliegenden Teil und einen innenliegenden Teil. Sie funktioniert ähnlich wie eine Klimaanlage, nur wird durch

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

den Temperaturunterschied Wärme erzeugt, statt durch Strom ein Temperaturunterschied erzeugt. Der außenliegende Teil ist oder kann durch einen sehr großen Ventilator gekennzeichnet sein, der teilweise erheblichen Lärm verursachen kann. Diese Lärmquelle ist gemeint.

Anmerkung zu Blockheizkraftwerken oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen generell: Beide verwenden Erdgas. **Beide sind nicht CO₂-neutral.** Deshalb lehne ich sie grundsätzlich ab. Allerdings können sie in ganz, ganz wenigen Fällen die nahezu einzige Möglichkeit sein, Bestandsgebäude mit Wärme und Strom zu versorgen, weil andere erneuerbare Wärmequellen nicht umsetzbar oder ausreichend sind. Für Neubauten gilt dies jedenfalls nicht, auch große Mehrfamilienhäuser lassen sich erneuerbar beheizen – sogar auch Bestandsgebäude, diese teilweise allerdings nur mit erheblichen Anstrengungen. Da ist es nur fair, wenn die, bei denen es leichter umsetzbar ist, also z.B. Neubauten, höhere Standards erfüllen müssen als Bestandsgebäude.

Abwägung 9. Technischer Lärmschutz

Das Argument leuchtet ein. Könnte dann der technische Lärmschutz – ebenso wie die Lichtverschmutzung und die Hinweise zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien in den Teil C: Hinweise aufgenommen werden?

A9. Bindungen für Bepflanzungen, Gewässer

Siehe dazu Abwägung 12 und 13.

Weil die Flächen – gemeint ist der 10 m breite Gewässerrandstreifen – bereits seit Jahren intensiv als Hausgärten genutzt werden, muss hier die WRRL zurückstehen? Das wäre verständlich, wenn es sich um einen kleinen Garten handelt, wie es z.B. bei den Häusern Am Ellerhang 16, 14 und evtl. 12 der Fall ist. Bei den restlichen Grundstücken ist das allerdings nicht der Fall. Sie schreiben, dass der Bach selbst mit seinem Gehölzsaum eine wahrnehmbare Abgrenzung darstellt. Wenn das so ist, dann kann doch auch eine zweireihige Hecke vorgeschrieben werden? Bei einem vorhandenen Gehölzsaum wäre diese Hecke natürlicherweise vorhanden. Wenn dem allerdings nicht so ist, so ist es umso wichtiger, dass der Gehölzsaum unbedingt und dringend zu entwickeln ist, eine zweireihige Hecke wäre dann also umso wichtiger.

Ein einfacher „Gehölzsaum“ kann durchaus nicht ausreichend dicht sein, um die gleiche Funktion wie eine zweireihige Hecke zu erfüllen.

Die Hecke schützt den Bach und alle wassergebundenen Insekten vor dem Menschen. Wie Dr. Dr. Mark Scheibe in seiner Dissertation zur Lichtverschmutzung festgestellt hat, kann eine einzige Lichtquelle den Schlupf dieser Wasserinsekten von rund 100 m Länge zunichte machen.²

Daran kann man sehen, dass eine Ortsrand-Hecke nicht nur eine begrenzende Funktion für den Menschen hat, sondern in erster Linie auch eine Schutzfunktion für die Natur!

Vielen Dank ansonsten für die Festsetzungen zu Ziersträuchern, Grünschnitt, Kompost etc.!

² Leider liegt mir die Dissertation nicht vor. Diese Aussagen tat Dr. Dr. Mark Scheibe im Rahmen einer Veranstaltung zur Lichtverschmutzung. Möglicherweise waren es auch nicht 100 m Bach, sondern mehr (200 m).

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B1. Dachgestaltung

Was ist mit „nicht zum Begehen bestimmten Flachdachflächen“ gemeint? Kann daraus abgeleitet werden, dass es Dachterrassen gibt? Oder sollen das Wege auf dem Dach zur Pflege der Dachbegrünung sein? Daraus würde folgen, dass ein mehrgeschossiges Haus mit 200 m² Grundfläche eine Dachterrasse von 20 m² haben könnte, die nicht begrünt werden muss, und einen eingeschossigen Anbau unbekannter Größe, der ebenfalls komplett als Dachterrasse genutzt werden kann. Wenn das so gewünscht ist, weil es bereits derartige Bestandsgebäude gibt, so ist das nachvollziehbar. Falls es keine derartigen Gebäude gibt, sollten Dachterrassen nicht zulässig sein, damit hier eine Dachbegrünung möglich wird. Bitte überprüfen Sie, was hier städtebaulich gewünscht ist.

Materialien

Der aktuelle heiße Sommer zeigt, dass ein schwarzes oder dunkles Dach noch weiter zu einer Aufheizung des Quartiers beiträgt. Aus diesem Grund ist unbedingt festzusetzen, dass nur helle Dachfarben oder weiß zulässig sind. Ich weise dazu sehr gerne auf das vorbildliche Haus Am Ellerhang 8 hin, das ein weißes Dach hat. Weiße oder helle Häuser und Dächer heizen sich längst nicht so stark auf, weshalb im europäischen Süden praktisch alle Häuser und Flachdächer weiß sind. Nicht umsonst ist weiße Bekleidung im Sommer beliebter als schwarze.

Die Dacheindeckung hat mit matten Ziegeln in hellen Farbtönen oder weiß zu erfolgen. Naturschiefer ist [als gestalterisches Element]* zulässig. Dachgauben können auch mit hellen nicht glänzenden Blechen abgedeckt werden. Glänzende Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

* gestalterisches Element: Firstverkleidungen, Ortgang, oder auch Häuser in der Nähe der denkmalgeschützten Häuser, sofern das Denkmalamt darauf Wert legt.

Anmerkung: Glasierte Tonziegel sind nicht unbedingt auch glänzende Dachziegel. Es gibt matt glasierte Dachziegel, die das Anhaften von Moos verhindern. Sie glänzen nicht, wären hier aber unzulässig. Ich denke nicht, dass dem Bauherrn hier Vorgaben gemacht werden sollten – es sei denn, man möchte mit Absicht moosbedeckte Hausdächer fördern, was natürlich auch eine Möglichkeit ist, Pflanzen aufs Dach zu bekommen.



Abbildung 2: Am Ellerhang 8, weißes Dach.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Sie haben festgesetzt, dass diese Anlagen in die „Gestaltung des Daches zu integrieren“ sind. Diese Festsetzung ist etwas unspezifisch. So kann sie z.B. bedeuten, dass die PV-Elemente flächenbündig mit den umgebenden Ziegeln einzulassen sind, oder aber, dass sogar PV-Elemente in Form von Ziegeln (ähnlich wie das obige weiße Dach, nur in farbig) benutzt werden müssen. Das würde bei einem bestehenden Dach auch ein neues Dach bzw. eine neue Unterkonstruktion erfordern, was einer Festsetzung zur Verhinderung der Nutzung von Sonnenenergie gleich käme!!! Bei bestehenden Flachdächern (z.B. Garagen) wären dann z.B. aufgeständerte PV-Elemente unmöglich.

Dies könnte sogar den Regelungen für Balkonkraftwerke zuwiderlaufen, die insbesondere Mietern das Anbringen von PV-Elementen erlauben, was der Vermieter nicht untersagen darf. Möglicherweise wäre dann eine solche Regelung hier nicht zulässig.

Es erscheint sinnvoll, bei neuen Dächern diese Anlagen gleich von Anfang an miteinzuplanen, was dann auch eine Integration möglich machen würde – nur hier wäre eine solche Festsetzung denkbar.

B 3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Siehe dazu die Abwägung 18, die sich auf das Negativbeispiel der Häuser am Ende des Reichenbachwegs (hangabwärts) bezieht. Der Ansicht bin ich nicht, dass die vorgeschlagene Festsetzung zu unpräzise ist:

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

Gesetzt den Fall, diese Festsetzung hätte für diese Häuser am Reichenbachweg gegolten, dann wäre folgendes passiert, wenn man einen Eingang im Erdgeschoss vorsieht: Die Zuwegung und die Stellplätze wären auf dem gleichen Niveau gewesen. Ebenso auch die Terrasse (hinter dem Haus). An den Seiten des Hauses hätte es vermutlich umlaufende Wege gegeben. Daran anschließend wäre die Erde wieder auf das natürliche Geländeniveau angestiegen. Das Haus hätte in einer Art „Trog“ in seiner eigenen Baugrube gestanden. Das ist selbstverständlich nichts, was ein Bauherr möchte, er hätte vermutlich nach einer anderen Lösung gesucht und sie auch gefunden:

Er hätte das Haus jedoch sozusagen mit umgekehrter Geschossreihenfolge errichten können. So wäre der Eingang im Dachgeschoss gewesen und die Terrasse hangabwärts im Erdgeschoss. Auf einen echten Keller hätte man verzichten können, die hangseits gelegenen Räume in allen Geschossen hätten den gleichen Nutzen gehabt. Mehrere Beispiele dieser Bauart kann man sich z.B. zwischen Königstein und Schneidhain an der Wiesbadener Straße und im Johannisdorf ansehen. Sie sind für Königstein absolut ortstypisch.

Terrassierungen, Abgrabungen etc. sind ja aus einem bestimmten Grund unerwünscht: Sie stellen Hindernisse für z.B. Igel oder Kröten dar, hier haben wir es also mit dem Artenschutz zu tun. Zudem benötigen derartige Erdbewegungen einen erheblichen Aufwand an Energie für die zig LKW resp. Produzieren mittelbar viel CO₂. Außerdem spart man erheblich Geld, wenn man auf derartige Erdbewegungen verzichten kann bzw. muss. Die vorliegende Festsetzung im Bebauungsplan erfüllt bei näherer Betrachtung nicht den gleichen aber einen ähnlichen Zweck.

Anmerkungen zur Albedo

Die Albedo (der Albedo-Wert) gibt wieder, wie hoch das Reflexionsvermögen einer Oberfläche ist. Je höher der Wert ist, um so größer ist das Reflexionsvermögen, oder, anders ausgedrückt, umso mehr

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

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

„Demgegenüber dominieren andernorts bei Straßen und Dächern in Städten meist dunkle Oberflächen, was zusammen mit der dichten Bebauung dazu führt, dass sich die Cities im Sommer im Schnitt ein bis drei Grad stärker erhitzen als ländliche Regionen. Die städtische Sommerhitze und der hohe Energieaufwand für Klimaanlage in wärmeren Regionen tragen dazu bei, dass Städte als Hauptschuldige des Klimawandels gelten.“

Dieses Aufheizen der Häuser und Straßen ist auch in Königstein bzw. den Ortsteilen zu spüren!

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

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

"cool roofs" in Kalifornien Pflicht

In den USA sind weiße Dächer ein Bestandteil der Klimastrategie der Regierung. Seit diesem Sommer [2010] müssen auf allen Neubauten in Kalifornien so genannte "cool roofs" gesetzt werden – Dächer, deren Materialien und Farben möglichst hell und reflektierend sind."

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

Offensichtlich ist hier Kalifornien schon weiter als Deutschland. Zur Albedo schreibt allerdings die TU Berlin:

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

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

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Die Befürchtung, dass der Albedo-Wert durch einen Prüfer der Bauaufsicht nicht geprüft werden kann, ist unbegründet. Hier ist der Bauherr in der Nachweispflicht, dass er sich an die Auflage gehalten hat. Allerdings gibt es Messgeräte, die passender Weise Albedometer genannt werden. Auf jeden Fall aber kann wegen des Fehlens eines solchen Messgeräts nicht etwa eine Festsetzung unterlassen werden. An- dernorts wurden bereits Festsetzungen mit Hinweis auf die Albedo getroffen. Beispiele:

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

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

Der BUND befürwortet Albedo-Werte für die Wände von mindestens 0,8 (damit sind auch helle Pastell- töne machbar) und für das Dach ebenfalls. Ein Weißes Dach hat einen Albedo-Wert nahe 1 – besser geht es nicht mehr. Falls Sie sich vor dem Begriff Albedo scheuen sollten, so legen Sie bitte wenigstens „helle Farbtöne oder weiß“ fest. Albedo wäre zwar besser, aber das wäre immer noch besser als nichts oder rote, dunkelrote oder gar schwarze Hausfassaden.

Abwägung zu 14 und 15

In der Abwägung zu 14 und 15 wird bemängelt, dass es derzeit keine anerkannten technischen Richtli- nien für die Albedo gäbe, außerdem sei diese Messtechnik für die Albedo noch nicht im erforderlichen Maße etabliert. Darüber hinaus erscheint die Höhe willkürlich und die Auswirkungen seien nicht quan- tifizierbar.

Wenn man auf die Festsetzung der Albedo verzichten möchte, kann man ja helle oder weiße Dächer oder Hauswände festsetzen. Das ist durchaus machbar, um ein gewünschtes Erscheinungsbild eines Wohn- gebiets zu erzielen. Umgekehrt wäre es dann nicht logisch, wenn man dunkle Dächer festsetzt, die ja letztlich dem gleichen Ziel unterliegen: Ein bestimmtes Erscheinungsbild eines Quartiers soll erzielt wer- den.



Abbildung 3: Sehr vorbildliches weißes Dach des Hauses Am Ellerhang 8, Falkenstein.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

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

Die Stellplätze und befestigten Flächen (z.B. Terrassen) in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen hergestellt werden.

B 7. Fassadenbegrünung

Gleiches gilt bitte auch für Stützmauern:

Ist eine Begrünung der Stützmauer wegen fehlenden Erdreichs oberhalb oder darunter nicht möglich, so ist die Mauer aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen anzulegen.

Anmerkung: Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m², insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Gebäude im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach (Abwägung 20)

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Mühlbach wird mit Verweis auf die Verhältnisse auf den Grundstücken abgelehnt. Das ist unverständlich, denn bei den Bebauungsplänen S12 und S13 ist genau das passiert. Der einzige Unterschied ist hier, dass der Mühlbach aus einem Naturschutzgebiet kommt, während der Braubach in Schneidhain in ein Naturschutzgebiet fließt. Logischerweise sollte es also eher in Schneidhain als in Falkenstein untersagt sein, wenn es um den Schutz der Gewässer vor ungünstigen Einträgen geht. Ich bitte deshalb darum, zu prüfen, ob das nicht doch machbar ist.

Eine Erhöhung des ständigen Wassereintrags in den Mühlbach würde letztlich dem gesamten Bachsystem bis zum Liederbach sehr gut tun: Der Woogbach im Umgehungsgerinne zum Woogtalweiher hätte dann auch mehr Wasser, der Teich auch. In Bezug auf Starkregenereignisse muss allerdings überlegt werden, wie diesen Gefahren begegnet werden kann: Vielleicht „Miniatur-Regenrückhaltebecken“ bereits auf den Grundstücken mit Abflussverzögerung? Platz genug (wenige m² reichen aus) wäre jedenfalls bei den meisten Grundstücken Am Ellerhang gegeben. Würden diese „Miniatur-Regenrückhaltebecken“ gleichzeitig mit entsprechend durchlässigem Boden gestaltet, so würde auch die Versickerung positiv angehoben, wie es laut Entwässerungssatzung auch möglich wäre und generell wünschenswert wäre. Prinzipiell soll der Regen ja dort zurückgehalten werden, wo er fällt, das wäre also z.B. im Wald oberhalb von Falkenstein. Allerdings regnet es über Falkenstein ja auch, hier gälte also das gleiche.

Östlich und nördlich der Straße Am Ellerhang wäre also eine Einleitung des Regenwassers in den Mühlbach darstellbar. Der BUND bittet erneut um Aufnahme einer entsprechenden Regelung, falls dem keine wasserrechtlichen Gründe entgegen stehen, oder um eine modifizierte Regelung, z.B.:

Für die Regenwasserrückhaltung sind Zisternen laut Zisternensatzung vorzusehen. Eine Brauchwasseranlage wird dringend empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/über eine separate Sickerpackung/mit einem Sandfilter in den Mühlbach eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist separat mit dem Bauantrag zur Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde zu beantragen oder mit den Stadtwerken der Stadt Königstein abzustimmen.

Anmerkung: Die Formulierung ist sicherlich etwas missverständlich bzw. entspricht nicht den entsprechenden Regelungen. Ich bitte darum, den Absatz entsprechend dem Sinn anzupassen. Ob eine Einleitung durch die UWB genehmigt werden muss, entzieht sich meiner Kenntnis, bitte entsprechend anpassen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

C: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C.16. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

Es ist erschütternd, dass aufgrund der waldnahen Lage des Plangebiets ein hohes Risiko für Vogelschlag besteht. Denn das bedeutet im Umkehrschluss, dass es in anderen waldfernen Gebieten ein niedrigeres Risiko geben muss. Woraus sich ableiten lässt, dass es in waldfernen Gebieten weniger Vögel gibt, die anscheinend noch weniger Schutz bedürfen. Gerade das Gegenteil ist der Fall!

Bitte ändern Sie die Begründung ab. Alle Vögel – egal wo – sind zu schützen.

C.17. Be- und Entwässerungssituation

Der Absatz wird insgesamt wegen seiner Zielrichtung sehr begrüßt. Allerdings sind die Vorgaben etwas arg unspezifisch:

„Es ist sicherzustellen, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitemengen in die öffentlichen Mischwasserkanäle erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuelle sich verändernde Versiegelungen des Gebietes, einzuschränken.“

Dazu folgende Fragen: Was ist mit einem Grundstück, das mit einem zweiten Haus bebaut wird? Das erste Haus leitet das Regenwasser noch komplett ein. Muss dann das zweite Haus das komplette Regenwasser zurückhalten? Bis zu welcher Menge, welches jähriges Regenereignis muss angenommen werden? Oder muss das erste Haus eine Zisterne bekommen? Oder können/müssen beide Häuser zusammen eine Zisterne bauen? Oder muss man einem anderen Nachbarn, der bereit ist, eine Zisterne zu bauen, die doppelt so große Zisterne „hälftig abkaufen“?

Wie soll die Einhaltung dieser Regelung *„keine Erhöhung der Einleitemengen“* nachgewiesen werden? Wird diese Regelung nicht sinnvoll geändert, kann diese Regelung dazu führen, dass eine Nachverdichtung unmöglich wird, denn jede Zisternengröße kann durch ein entsprechend größeres Regenereignis schon wieder zu klein sein. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass 100jährige Regenereignisse in Zukunft wesentlich häufiger auftreten werden. Weswegen die Begrifflichkeit an sich schon völlig überholt ist. Diesem Klimawandel muss mit entsprechenden Regelungen begegnet werden, um eine sinnvolle Klimafolgenanpassung zu ermöglichen, die zum einen fair und zum anderen sachgerecht ist.

Anmerkungen zur Begründung

2.2.1 Dichtevorgaben

Die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg – hier fehlt noch erklärender Text?

2.2.2 Umgang mit Innenentwicklung

Die Begründung ist in sich nicht logisch.

Fall 1: Lässt ein bebautes Grundstück eine Bebauung mit einem zweiten Haus zu, weil das erste Haus „richtig“ steht, darf ein zweites Haus gebaut werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Fall 2: Lässt ein bebautes Grundstück eine Bebauung mit einem zweiten Haus nicht zu, weil das erste Haus „falsch“ steht, darf ein zweites Haus nicht gebaut werden. Wird aber das erste Haus abgerissen, wie im Text erwähnt, kann ein zweites Haus doch gebaut werden.

Als Argument wird hier angeführt, dass die Bestandssicherung im 2. Fall eine Verdichtung verhindert.

Man könnte also folgendermaßen argumentieren, dass die Grundstücksbesitzer, die jetzt das Glück hatten, das erste Haus schon abgerissen zu haben, nachverdichten dürfen, während die anderen, die das erst in ein oder zwei oder mehr Jahren vorhaben, das Nachsehen haben.

Das ist eine unfaire Behandlung, die außerdem eine Nachverdichtung in Zukunft verhindert.

Kann man nicht eine andere Lösung finden? Z.B. indem man festsetzt, dass zwei Baukörper auf einem Grundstück mindestens x m Abstand voneinander haben müssen? Ggf. kann man auch eine Mindestgröße für einen Baukörper (Breite oder Länge) so festlegen, dass eine Verdichtung mit dem alten Haus im Bestand nicht möglich ist. Wenn aber das erste Haus abgerissen oder passend umgebaut würde, wäre eine Verdichtung möglich, genau so wie bei dem Grundstücksfall Nr. 6 (siehe Tabelle, Begründung, Seite 9).

Es wird hier ein Spagat versucht. Zum einen wird breit verargumentiert, warum eine Nachverdichtung nicht möglich ist, und zum anderen wird da, wo es doch ginge, mit den Regelungen so jongliert, um genau das wieder auszuschließen oder aber, um die Potenziale möglichst klein werden zu lassen.

Das ist meiner Ansicht nach nicht das, was §1a Abs. 2 BauGB fordert!

Anmerkungen zum Biotop- und Artenschutzbericht

Es ist bedauerlich, dass der von den Anwohnern stark in Mitleidenschaft gezogene, weil „gepflegte“ Gewässerrandstreifen des Neuen Mühlbachs dazu führt, dass er kein Biotop (mehr) ist. Umso wichtiger ist es, die Gefahren, die von einem, weil nicht naturnahen, Gewässer ausgehen entsprechend zu benennen.

Wie der Stellungnahme des Abwasserverbands Main-Taunus zu entnehmen ist, ist für den Neuen Mühlbach/Höhenbach kein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgesetzt worden. Auch in den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wurde er nicht berücksichtigt.

Eine von ihm ausgehende Gefahr kann daher nicht nachgewiesen werden, gleichwohl kann aber auch nicht davon ausgegangen werden, dass von ihm keine Gefahr ausgeht. Wie der Geländekarte von Google Maps zu entnehmen ist, stellen der Reichenbach, der Neue Mühlbach und der Höhenbach die größte Bedrohung für den westlichen/alten Ortskern von Königstein dar. Die Bedrohung ergibt sich aus der allerdings nur grob auflösenden Starkregen-Hinweiskarte für Hessen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

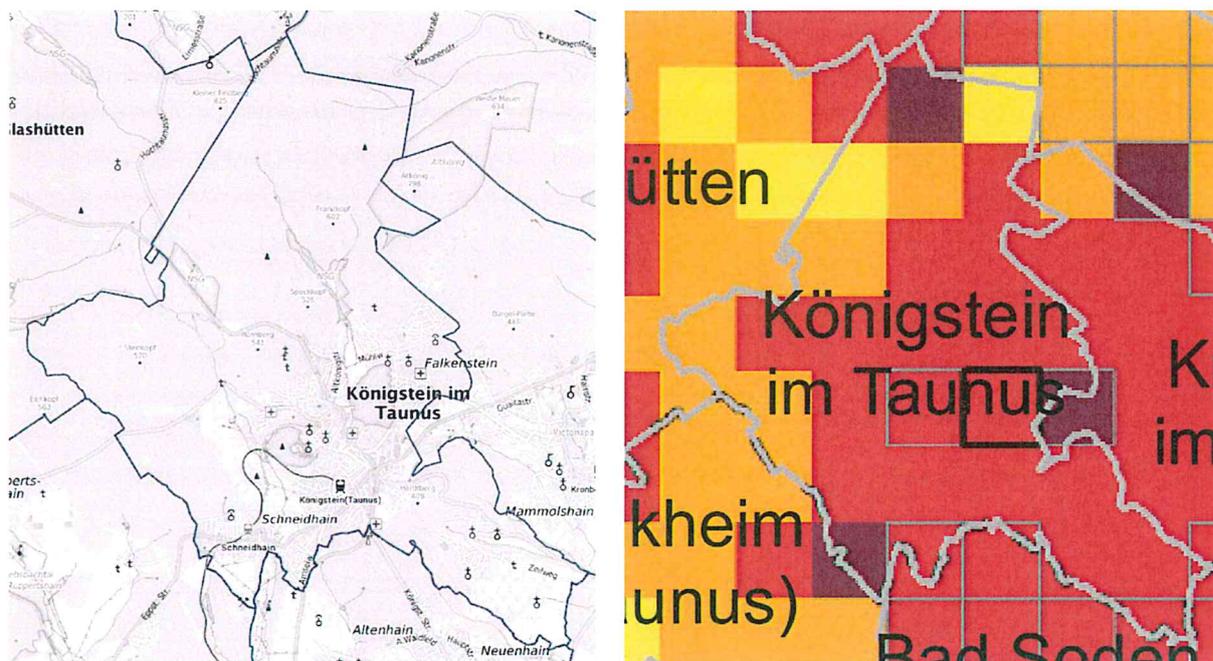


Abbildung 4 Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (rechts) und der RegioMap (links)

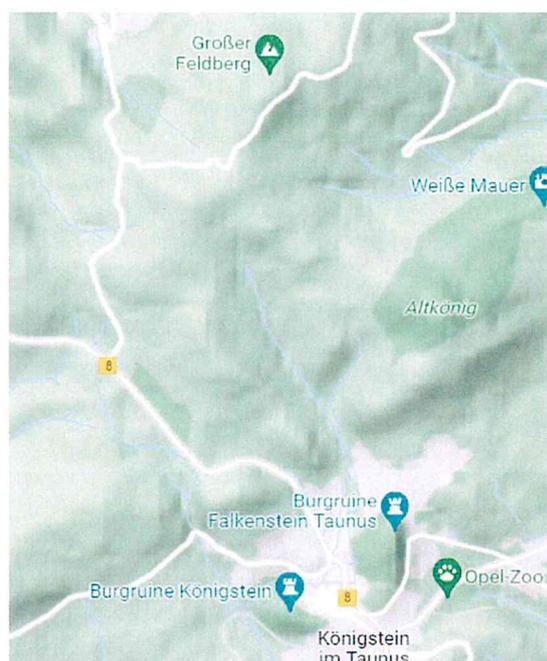


Abbildung 5 Geländeprofil aus Google Maps (links) und Legende der Starkregen-Hinweiskarte (rechts)

Hiernach hat Königstein zwei Stellen mit hohem Starkregen-Index, die eine unterhalb von Falkenstein, auf den Helbigshainer Wiesen nördlich vom Opel-Zoo, und die andere unterhalb vom Großen und Kleinen Feldberg, deren Wasser zum großen Teil über das Reichenbachsystem seinen Abfluss findet. Ein Teil fließt auch über das Urselbachsystem ab. Hier entscheidet sich, ob der Regen westlich oder östlich der Wasserscheide zwischen Großem/Kleinem Feldberg und Altkönig niedergeht, wie hoch die Gefahr für Königstein ist. Darüber hinaus hat praktisch das gesamte Gemeindegebiet einen erhöhten Starkregen-Index.

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

Nur im äußersten Westen und kleine Stellen im Norden haben einen mittleren oder gar schwachen Starkregen-Index, wobei die Flächen im Westen für das Reichenbachsystem eher nicht relevant sind, sie haben nur Auswirkungen auf den Rombach und Braubach.

Daraus lässt sich zusammenfassend feststellen, dass das Reichenbachsystem eine erhöhte bis hohe Bedrohung für Königstein darstellt. Die Stelle mit hohem Starkregen-Index am Feldberg entwässert in den Reichenbach, während die gesamten Flächen oberhalb/östlich des Neuen Mühlbachs über den Mühlbach bzw. die Kanalisation des Plangebiets entwässern.

Maßnahmen, um diese Bedrohung abzumildern, haben bislang nur kaum oder gar nicht stattgefunden. Durch die letzten Trockenjahre sind auch große Teile der Fichten im Einzugsgebiet des Reichenbachsystems abgestorben, viele Buchen sind stark geschädigt oder ebenfalls kurz vor dem Absterben. Hierdurch ist das Wasseraufnahmevermögen des Waldes bzw. des Bodens weiter gesunken.

Maßnahmen, um Regenwasser zurückzuhalten bzw. Überschwemmungsrisiken abzumildern, sind:

- Regenmulden im Wald, dort, wo der Regen fällt;
- Ausbreitungsmöglichkeiten bzw. Retentionsflächen für das Reichenbachsystem;
- Zisternen.

Bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans finden die Zisternen bereits Erwähnung. Eine naturnahe Verbesserung des Neuen Mühlbachs/Höhenbachs bzw. Aufwertung zum Biotop mit dadurch deutlich erhöhtem Wasserspeichervermögen würde die Gefahr für Königstein außerdem erheblich reduzieren. Das würde für den vorliegenden Bebauungsplan bedeuten, dass entlang des Neuen Mühlbachs/Höhenbachs folgende Maßnahmen umzusetzen wären:

1. Entfernung aller Uferverbauungen oder Zäune (hier bleibt gerne Schwemmholz hängen, was das Wasser zusätzlich aufstaut), inklusive von Ablagerungen (Anhänger, Brennholzstapel etc.);
2. Entwicklung der Erlenvegetation bzw. dichter Gehölzsäume bzw. zweireihiger Hecken;
3. Reduzierung der „Pflege“ von direkt benachbarten Wiesenflächen auf nur zweimalige Mahd im Jahr (grün und mit GR gekennzeichnete Bereiche der Karte);
4. Entsprechend wäre auch auf der westlichen Seite des Neuen Mühlbachs zu verfahren – hier allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nummer 2-4 finden sich bereits unter „A.9. Bindungen für Bepflanzungen... sowie von Gewässern“ wieder, Nummer 1 gilt nur für neue Uferverbauungen oder Zäune. Alte, bereits vorhandene Uferverbauungen oder Zäune werden nicht berührt. Hier sollte der Bebauungsplan klarstellen, dass Nummer 1, resp. § 23 HWG Abs. 2, Satz 3 und § 38 WHG, Abs. 4, Satz 4 uneingeschränkt gelten. Eine Aufnahme unter C: Hinweise wäre sinnvoll. Sinnvoll wäre auch ein Hinweis, dass entsprechende nicht zugelassene Verbauungen und Zäune zurückzubauen wären. Die Feststellung, welche das sind, könnte, wenn notwendig, im Zuge der nächsten Bachschau erfolgen, sofern es nicht bereits Notizen oder Unterlagen dazu gibt.

§ 23 HWG

(2) Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

- 3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, [...].*

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg“

§ 38 WHG – Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

[...]

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)
Signer ID: FJTOMFB7P8...