



BUND Ortsverband Königstein-Glashütten
Milchesohl 27, 61462 Königstein im Taunus

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Per E-Mail an Frau Sonja Kupfer (sonja.kupfer@koenigstein.de)
und Herrn Kai Prokasky (kai.prokasky@koenigstein.de)

**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.**

Ortsverband Königstein-Glashütten
Milchesohl 27
61462 Königstein im Taunus

Tel. +49 6174 249 18 12

Fax +49 6174 249 18 13

Mobil +49 179-78 45 148

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net
www.bund-hochtaunus.de

16. Oktober 2025

Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen K80 „Südlich des Ölmühlweges“ und K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahmen zu oben genannten Bebauungsplänen ab. Ich verweise auf meine Stellungnahmen zu den vorhergehenden Offenlagen.

A Planzeichnung

Beim Studieren der Planzeichnungen ist aufgefallen, dass einige Grundstücke keine Ortsrandeingrünung (doppelreihige Hecke) enthalten. Möglicherweise ist dies aus Platzgründen nicht machbar? Könnte dann bitte für diese Grundstücke festgesetzt werden, dass sie eine einreihige dichte Hecke, alternativ auch ein oder mehrere Sichtschutzelemente haben sollen? Bei Platzgründen sollte eine entsprechende Alternative vorgesehen werden, die dann weniger gegen Lärm, aber dann bitte wenigstens gegen das Licht schützt.

B-Plan K 80: Vergl. z.B. Grundstücke 81/6 (Ölmühlweg 22c) oder 47/8 und 47/9 (Ölmühlweg 2g) bzw. Ölmühlweg 47c.

B-Plan K 81: Vergl. z.B. WA 7, WA 10 und WA 11 (jeweils Südrand) bzw. bei GF 4. Bei WA 7 stimmt auch tlw. die Farbgebung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen etc. nicht.

Vorstand: Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende), Andreas Gräfe (stllv.
Vorsitzender), Thomas Gerber
(Kassierer), Gabriela Terhorst und
Sonja Gölsenleuchter
(Vorstandsmitglieder)

Der BUND Ortsverband Königstein-
Glashütten ist als nicht rechtsfähiger
Verein Teil des BUND-Landes-
verbandes 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 ein
anerkannter Verbraucherschutzverband sowie eine anerkannte
Umwelt- und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden
und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und
Vermächtnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

B Umweltbericht

12 Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen (Seite 7)

Leider ist es in den letzten Jahren Mode geworden, Hanggrundstücke komplett zu terrassieren, teilweise aus mehreren Metern Höhenunterschied eine einzige Terrasse zu formen, mit entsprechend hohen Stützmauern (teilweise ist dies auch das Haus selbst). Es sei daran erinnert, dass jede Terrassierung ab ca. 10 cm Höhe ein unüberwindliches Hindernis für Kleinlebewesen darstellt (Igel, Kröten etc.). Aus diesem Grund sollte eine Terrassierung nur bei Wegen, Terrassen, Stellplätzen und Nebengebäuden und selbstverständlich nicht in den Abstandsflächen erlaubt sein. Bitte ändern Sie die Textfestsetzungen entsprechend ab.

Vergleichen Sie dazu bitte § 1 Abs. 3 und 5 BNatschG:

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

*1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse **sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen**; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*

*(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht als Grünfläche oder als anderer Freiraum für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen oder erforderlich sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgeerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, **bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts** und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; **unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind** insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, **Renaturierung, naturnahe Gestaltung**, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.*

Zu den landschaftlichen Strukturen ist auch die Oberflächengestaltung/Terrassierung zu rechnen, die Terrassierung soll also vermieden bzw. Hänge sollen renaturiert und naturnah gestaltet werden.

2 Einfriedungen (Hecken, Seite 7)

Es ist schade, dass die Eibe als immergrünes, heimisches und wertvolles Vogelnährgehölz zumindest mit Einzelpflanzen in einer Hecke – insbesondere wenn es sich um eine ungeschnittene Ortsrandeingrünung handelt – nicht zulässig ist. Bitte überdenken Sie dies.

Bei den ortsrandbildenden zweireihigen Hecken hätte ich bitte noch folgenden Zusatz:

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, ortsrandbildende zweireihige Hecken, sonstige Begrünungen etc.) sind, falls nicht vorhanden, binnen zweier Vegetationsperioden nach Beschlussfassung über den Bebauungsplan anzupflanzen.

Falls dies regelmäßig durch Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowieso der Fall sein sollte, kann dieser Zusatz natürlich entfallen. Möglicherweise könnte ein „schönes, großes, parkähnliches“ Grundstück durch eine solche Hecke in zwei Teile geteilt werden und der Eigentümer der Ansicht sein, dass diese Gestaltung älter sei und Vorrang hätte, so sollte dies vielleicht sicherheitshalber klargestellt werden, dass dies so nicht gewünscht wird.

FNP und RegFNP (Seite 13 ff)

Der BUND stellt fest, dass FNP bzw. RegFNP viel zu grob gerastert sind, obwohl die heutigen digitalen Möglichkeiten eine viel bessere Auflösung gestatten. Durch die grobe Rasterung können Strukturen noch nicht einmal 10 m-scharf abgebildet werden, obwohl sogar 10 cm-scharfe Abbildungen möglich wären, Grundstücksvermessungen arbeiten sogar im mm- bis cm-Bereich. Bitte wirken Sie, wann immer möglich, darauf hin, dass sich dies ändert.

Regenwasser und Abwasser

Wegen der durch die Erderhitzung zunehmenden Starkregenereignisse muss in Zukunft mit Starkregen gerechnet werden. Gleichzeitig kommt es auch zu länger anhaltenden Dürreperioden. Insofern sind Zisternen enorm wichtig. Da aber das vorhandene Mischsystem der Gegend bei jedem Regen Wasser entzieht, das durch die Mischwasserkanalisation abgeführt wird, wird auch die Grundwasserneubildung reduziert. Als Gegenmaßnahme werden Zisternen, reduzierte Versiegelung und die Abwasserführung im Trennsystem empfohlen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert am Trennsystem nichts, obwohl dieses behördlicherseits empfohlen wird. Bitte setzen Sie daher fest:

Das Abwasser ist getrennt in Regenwasser und Abwasser bis an die Grundstücksgrenze zu führen.

Wenn in Zukunft eine Erneuerung der Abwasserleitungen ansteht und das Trennsystem eingeführt wird, wird den bis dahin neu erstellten oder sanierten etc. Bauvorhaben eine

zusätzliche Geldausgabe erspart (Aufgraben, Verlegen der Rohre, Neuanlage von Garten etc.).

Bitte vergleichen Sie dazu die Ansichten vom Hessischen Umweltministerium (HMUKLV) und Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) empfiehlt die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser.

Artenschutz

Lichtverschmutzung und Bauen mit Glas sind negative Einwirkungen auf Arten. Sie selbst verweisen auf das Umweltschadensgesetz (USchadG). Daher ist gerade beim Bauen mit Glas Vorsatz (mit Unwissen) anzunehmen, mithin besonders darauf hinzuweisen.

Umgang mit Altlasten

Bitte streichen Sie den Begriff „organoleptische Verunreinigungen“, denn er ist irreführend. In dem Moment, in dem ein Schadstoff gerochen werden kann, kann es schon gesundheitsschädlich sein, z.B. bei LHKW. Andererseits gibt es auch Verunreinigungen, die nicht gerochen werden können, z.B. Schwermetalle. Besser ist es, grundsätzlich bei einschlägigen Grundstücken von ehemaligen Betrieben, bzw. bei Betrieben, bei denen eine Bodenverunreinigung vermutet werden kann, eine Probennahme anzuordnen oder zu empfehlen.

Pflanzliste

Warum werden Kornelkirsche und Strauch-Felsenbirne nicht für die Ortsrandeingrünung empfohlen?

C FFH-Vorprüfung

4.2 Anlagebedingte Wirkungen

Hier fehlt das Bauen mit Glas, denn die Glasfenster in den angrenzenden Wohngebieten betreffen auch Vögel, die im FFH-Gebiet heimisch sind.

Dass die Nachverdichtung das vorhandene Maß der Lichtverschmutzung – die tatsächlich das FFH-Gebiet belastet – kaum erhöhen wird, kann man annehmen. Das ist aber in keiner Weise wünschenswert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das gerade vermieden bzw. vermindert werden. Wenn es hier nicht wenigstens eine kleine Verbesserung gibt, so sind die getroffenen Maßnahmen noch nicht ausreichend. Bitte prüfen sie nach, welche Möglichkeiten hier noch bestehen, bzw. ob die Umsetzung der Ortsrandeingrünung einen mglw. messbaren Einfluss hat, oder ob hier noch nachjustiert werden muss. Zum Beispiel könnte als dritte Reihe hinter einer zweireihigen – ungeschnittenen – Hecke noch eine Reihe kleinerer oder größerer Bäume gepflanzt werden.

Anmerkung: Das kann natürlich die Aussicht ins Tal im einen oder anderen Fall verdecken. Allerdings hat niemand ein Anrecht auf einen unverbaubaren Blick, insbesondere dann nicht, wenn das zu deutlichen Beeinträchtigungen von Arten führt.

Damit sind die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf das FFH-Gebiet deutlich zu klein dargestellt worden, sie sind nach Ansicht des BUND – insbesondere wenn man die vorhandenen Auswirkungen miteinbezieht – deutlich größer.

D Verkehrliche Stellungnahme

Viele Bürger (siehe Stellungnahmen der Bürger) befürchten zu viel Verkehr im Ölmühlweg. Diese Sorge ist verständlich und nachvollziehbar. Allerdings besteht Wohnraummangel. Die Alternative wäre Schaffung von Wohnraum auf der „grünen Wiese“, was jedoch deutlich mehr Bäume und Natur beeinträchtigen würde. Von daher muss die Sorge der Bürger als Auftrag an die Stadt bzw. den Kreis dahingehend verstanden werden, dass dringend der ÖPNV ausgebaut werden muss und Strukturen, die dem ÖPNV zuwiderlaufen oder MIV-förderlicher sind, vermieden werden müssen. Dazu gehören z.B. auch die unnötige Tiefgarage in der Stadtmitte bzw. eine Umleitung von zu viel Verkehr auf der B8 durch die Stadtmitte.

Außerdem kann der Wohnraummangel auch durch die Schaffung vieler kleinerer Wohnungen im Ort zumindest teilweise behoben und gelindert werden, wenn dadurch der Generationenwechsel in Wohngebieten gefördert wird. (Einzelstehende Personen und Ehepaare, deren Kinder aus dem Haus sind können in kleinere Wohnungen umziehen, das große Einfamilienhaus kann neu vergeben werden.

E Textfestsetzungen

6 Verminderung von Lichtverschmutzung und insektenfreundlicher Beleuchtung

Die Festsetzungen reichen leider nicht aus. Empfohlen hatte der BUND:

Es sind nur Leuchten ohne UV- und Blauanteil in der Lichtfarbe zulässig. Die Lichtfarbe muss wärmer als 2200 K sein. Die zu beleuchtende Fläche soll so klein wie möglich sein bzw. das Licht deutlich unter 70° nach unten bzw. seitlich abstrahlen und nur die zu beleuchtende Fläche anstrahlen. Die Beleuchtungsdauer ist mit Bewegungsmelder zu schalten und bei Verkehrssicherungsleuchten in der Nacht zu dimmen, möglichst auf 0,01 lx, empfohlen sind 0,3 lx (zum Schutz der menschlichen Melatoninproduktion), maximal sind 5 lx erlaubt. In der Kernnacht von 22 bis 6 Uhr (Winterhalbjahr) bzw. 23 bis 5 Uhr (Sommerhalbjahr) ist das Licht auszuschalten bzw. mit Bewegungsmeldern, die nur auf Menschen reagieren, zu versehen. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Dekorative Beleuchtungen (z.B. Solarkugeln, Beleuchtung der Gärten, Bäume, Uplights etc.) sind unzulässig.

Sie haben z.B. festgesetzt:

Ein Abstrahlen der Leuchtquellen in den Himmel ist unzulässig.

Diese Festsetzung ist bei wortgetreuer Auslegung je nach Umgebung auf Winkel von ca. 70° (freie Sicht ohne Berge, Bäume etc. bis zum Horizont) bis ca. 150° (zwischen Häusern und Bergen) anwendbar. Ergo müsste beim Wegfall eines Baumes oder eines Hauses die Leuchte geändert werden. Außerdem verhindert sie eher nicht die Beleuchtung von Flächen z.B. neben Gehwegen, die nicht beleuchtet werden müssen. Ein „möglichst“ verhindert das hier auch nicht. Bitte bessern Sie hier nach. Gerade Flächen z.B. rechts und links neben Wegen etc. sollten nicht beleuchtet werden („Dunkelräume erhalten“). Ihre Festsetzung gewährleistet dies nicht.

Der Passus mit „möglichst lange Wellenlänge“ ist zu unspezifisch und kann entfallen, auch da weiter oben bereits 3000 Kelvin festgelegt wurden, obwohl 2200 Kelvin deutlich insektenschonender sind. Alternativ und vermutlich auch besser umsetzbar wäre eine Festlegung der Lichtfarbe Amber/orange ohne Blauanteile, vgl. die alten „orangenen“ Niederdruck-Natriumdampflampen (SOX) bei der Straßenbeleuchtung. Insbesondere die Blaulichtanteile sind für Insekten gefährlich, die auch bei warmen Farben vorhanden sein können.

Mit Dekoelementen sind auch z.B. frei stehende Hausnummernschilder, Statuen, Brunnen etc. gemeint.

12 Für Flora und Fauna nutzbare Strukturen

Der Passus ist gut. Allerdings fehlt die notwendige Spezifizierung, wieviele davon vorhanden sein sollen und ob das ggf. auch von der natürlichen Umgebung abhängig ist. So wäre außerdem noch zu klären, ob bei einem Garten, der an oder bis über einen natürlichen Bachlauf hinaus reicht, und damit schon über z.B. Röhrichte, Nasswiesen und Gewässer verfügt, dieser Passus bereits erfüllt ist oder dieser Passus nur außerhalb bereits vorhandener Biotope gilt. Letzteres wäre gut, weil es die gewünschten zusätzlichen Strukturen ermöglicht und schafft.

16 Artenschutz

Es ist sehr zu begrüßen, dass Sie den Schutz der Haselmaus – aber auch die Schlingnatter profitiert davon – aufgenommen haben. Es wäre gut, wenn Sie für den Ausfall von Frost im Winter (Klimaerhitzung) einen zweiten Alternativ-Termin nennen könnten.

18 Vogelschutz

Ihre Festsetzungen sind nicht ausreichend.

Bei Ihnen ist die *„Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit mehr als 20 m² i.d.R. unzulässig.“* Diese Festsetzung bewirkt genau gar nichts, denn in aller Regel nehmen die Fenster einer Hausseite weniger als 20 m² ein.

Nochmal zur Verdeutlichung: Jedes Fenster kann spiegeln, selbst wenn von innen ein Vorhang hängt. Jedes Fenster kann durch diese Spiegelung als Durchflugsmöglichkeit

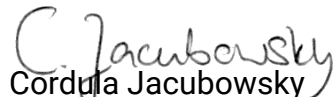
**Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen
K80 „Südlich des Ölmühlweges“ und
K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“**



interessant sein, wenn die spiegelnde Fläche größer als 9x10 cm² (Durchflugsgröße des kleinsten heimischen Vogels, des Zaunkönigs) ist. Wenn sie 20 m² mit z.B. fünf Fenstern (je ca. 4 m²) festsetzen, würde das einen Vogel abhalten, der eine Spannweite von rund 2 m hat, z.B. Adler, Geier und Kranich – was in unseren Breiten insbesondere in dichtbesiedelten Gebieten praktisch nicht vorkommt. Kleinere Vögel werden nicht geschützt.

Die Festsetzung von maximal 20 m² ist also weder zielführend noch hilfreich, sondern setzt verklausuliert nur das fest, was bisher auch üblich war – sie verbessert also nichts. Eine Verbesserung ist aber dringend notwendig, denn durch die Erderhitzung sind Vögel auch wegen der abnehmenden Insektenmasse besonders gefährdet. Was nutzt eine Vogelkartierung, wenn man die Vögel tatsächlich nicht schützen möchte?

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)

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



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

BSMF Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Uhlandstraße 11
60314 Frankfurt a.M.

Nur per e-mail

Herr Dietrich Rössel

Nehringstraße 2
1. OG, Raum 7

Tel.: 06172 999-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08 / 577

18. September 2025

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan: K81 Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil
(Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
Ihr Schreiben vom 04.08.2025

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.

Anlass und Ziel der Planung

Es bestehen verschiedene Bebauungsabsichten sowie Vorhaben zur Nachverdichtungen im Bebauungsplanbereich. Um der besonderen städtebaulichen Lage und Bedeutung dieses Gebietes mit seinen Grünflächen Rechnung zu tragen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festlegung von Art und insbesondere Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 9,2 ha, legt als Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und mit kleineren Anteilen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün oder Ortsrandeingrünung fest. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Vorhabenbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Insofern kann gemäß § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt betrachtet werden.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans findet keine erwerbsmäßige Landwirtschaft statt. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind Nachverdichtungen zu begrüßen, um das Überbauen landwirtschaftlicher Nutzfläche an anderer Stelle möglichst zu begrenzen.

Im Vergleich zur vorläufigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt sich nun statt eines Defizites von rund 25.000 Biotopwertpunkten ein Überschuss von 14.531 Punkten. Somit findet der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes statt, dies wird ausdrücklich begrüßt. Damit entfällt ein externer Ausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen und belastet diese nicht.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Unsererseits ergehen keine forstlichen Hinweise.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans K 81 „Südlich des Ölmühlweges – Westlicher Teil“. Es handelt sich hierbei um eine geregelte Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten, die überwiegend bereits zum Vorentwurf vorgebracht wurden.

Planung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) sieht bei der Aufstellung von Bauleitplänen für Wohnbauflächen - im verstädterten Bereich - Siedlungsdichten von 35-50 Wohneinheiten je ha vor. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden, zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan K80 „Südlich des Ölmühlweges“ sollen Satzungen für rund 131.300 m² Wohngebiet aufgestellt werden. Um den Zielen des RegFNP gerecht zu werden, müsste demnach eine Wohnbauentwicklung für 460 bis 657 Wohneinheiten erfolgen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass zu den vorhandenen 297 Wohneinheiten für beide Bebauungspläne zusammen die Nachverdichtung für 35 bis 68 Wohneinheiten geplant ist. Das ist entschieden zu gering, als dass die Planungen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden können. Um eine zukunftsfähige Flächennutzung zu ermöglichen und auch im Hinblick auf die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB wäre die beabsichtigte Anzahl der Wohneinheiten zu begründen und die vorgesehene Dichte mit dem Regionalverband zu besprechen.

Von der Plankarte werden ca. 4.500 m² einer gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) zur „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche in Anspruch genommen. Kumulierend mit dem parallel verlaufenden Verfahren zum Bebauungsplan K 80 „Südlich des Ölmühlweges“ beträgt die Inanspruchnahme des Vorranggebietes von Natur und Landschaft 0,8 ha. Ziel dieser Nutzungsstruktur ist gemäß RegFNP der dauerhafte Erhalt der Flächen als Biotopverbundsystem sowie der Schutz und die nachhaltige Sicherung wertvoller Biotope, Arten und deren Populationen. Der ökologische Zustand des Vorranggebiets darf sich durch die Nutzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan demnach nicht verschlechtern und es muss weiterhin möglich und beabsichtigt sein, die beanspruchten Flächen vollständig zu renaturieren. Das erscheint bei vorliegender Planung mindestens für einen Teil der Fläche nicht möglich. Gebäude und weitere versiegelte Flächen können mit diesen Zielen nicht in Einklang gebracht werden. In Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber anderen Zielen höher zu gewichten.

Festsetzungen und Eingriffsregelung

In der Festsetzung zur Ortsrandeingrünung sollten bauliche Anlagen innerhalb dieser Flächen explizit ausgeschlossen werden.

Die geplante Dachbegrünung ist nicht nur nicht flächendeckend (vgl. Aussage, Umweltbericht auf S. 66), sondern gar nicht bindend festgesetzt. Eine Begrünung ist lediglich auf Flachdächern festgesetzt, die Verwendung von Flachdächern aber wurde nicht zwingend vorgeschrieben. So wäre für ein „Worst-case“-Szenario anzunehmen, dass sämtliche Gebäudedächer mit einer Neigung von mehr als 10° – und infolge dessen ohne Begrünung – errichtet werden. Auch die im Umweltbericht angeführte Herleitung der in der Vergangenheit genehmigten Flachdächer in Königstein hinkt. Hier wurden lediglich die Dachformen zum Vergleich herangezogen und nicht die begrünten Flachdächer, welche immer noch eine deutliche Hürde für die Bauherren darstellen. Aus diesem Sachverhalt

ergibt sich, dass die vorgesehene Dachbegrünung in Form der jetzigen Festsetzungen nicht bindend ist und auch nicht in der Bilanzierung als Ausgleich herangezogen werden kann.

Für die Bilanzierung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen ist der KV-Nutzungstyp Nr. 11.223 „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ verwendet worden. Es erfolgte ein Hinweis, dass diese Anlage möglichst strukturreich erfolgen soll. Hierbei wäre ebenfalls darauf hinzuweisen, dass sich die Gärten aus mindestens 7 verschiedenen - für Flora und Fauna nutzbaren – Strukturen mit einem ausreichenden Flächenumfang zusammensetzen sollen. Bei den folgenden Grundstücken beispielsweise, erscheint die Neuanlage eines strukturreichen Hausgartens schwer umsetzbar: Flur 22, Flurstück 53/11, 53/12. In Anlehnung an die Hessische Biotoptypenkartierung ist ein strukturreicher Garten erst dann als solcher zu kartieren, wenn er die Mindestgröße von 100 m² aufweist. Auch bei größeren Grundstücken scheint es stark unrealistisch, dass die bestehenden Rasenflächen (aktuell Nutzungstyp 11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“) einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dies wurde in der Bilanz flächendeckend so gehandhabt, nur so kommt es zu dem errechneten Biotopwertüberschuss.

Zusätzlich wurden Gartenflächen im Bestand z. T. als arten- und strukturarm (gem. KV mit nahezu fehlendem Baumbestand) eingestuft, die in ihrer Gesamtheit augenscheinlich als strukturreich einzustufen gewesen wären (z. B. Flurstück 54/6, Flur 22, Flurstück 52/39 der Flur 21 etc.).

Auf manchen Flurstücken wurden Aufwertungen um 6 BWP/m² bei bestehenden Gehölzbeständen einzig durch die Festsetzung „zum Erhalt“ dieses Bestandes bilanziert. Dies kann so nicht anerkannt werden, zumal diese Bereiche bis dato vermutlich zum Außenbereich zählen und eine Beseitigung einen Eingriffstatbestand darstellen würden. Zum Beispiel Flurstück 52/35 der Flur 21.

Anhand dieser Beispiele wird deutlich, dass eine Prüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich scheint. Alleine unter Berücksichtigung des Faktes, dass eine Nachverdichtung stattfindet, erscheint es nicht nachvollziehbar, dass es zu keinem Kompensationsdefizit kommen soll.

Weitere Hinweise und Anregungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächenangaben im Umweltbericht (S. 10, S. 69) nicht mit den Flächenangaben in der Begründung (S. 51) decken. Es stellt sich die Frage, welche Angaben korrekt sind und ob die Eingriffsbilanz dahingehend überarbeitet werden müsste.

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

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** führt wie folgt aus:

- Der Verlauf und die Position der Baugrenzen in Bezug zu den Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung sind nicht hinreichend und somit ausführlicher darzustellen. Z. B. ist der Verlauf der Versprünge des WA 2 und WA 4 unklar sowie der östlichste Teil des WA 6. Teilweise sind die Maßlinien auf bestehende Bebauungen bezogen. Hier sollte die Vermaßung immer auf Flurstücksgrenzen oder Baufenster erfolgen.
- In der Begründung Nr. 3.2.1 (S. 12) ist die ‚Werbeanlagengestaltungssatzung‘ vom 19.06.2008 als Rechtsgrundlage angegeben. Diese ist jedoch als rechtswidrig eingestuft worden (vgl. VG Urteil Frankfurt am Main, 8 K 1119/ 21.F vom 10.07.2024).
- Gemäß der Begründung Nr. 5.1 (S. 26) heißt es, dass der Bestand Bestandsschutz genießt, sodass die Festsetzungen im Bestand nicht greifen und alle Festsetzungen sich auf eine Neubebauung beziehen. Die Aussage ist jedoch irreführend, da die Festsetzungen doch greifen, sobald in den Bestand baulich eingegriffen wird.
- Gemäß dem Maß der baulichen Nutzung Nr. 5.1.2 in der Begründung (S. 33) kann eine unterirdische Garage bei der Traufhöhenermittlung unberücksichtigt bleiben, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Breite der Stellplatzsatzung einhält. Wäre in diesem Fall also (z. B. Tiefgarage, nur unter natürlichem Gelände, nicht Aufschüttung) ein Ausnahmeantrag gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu stellen, so dass keine Traufhöhenermittlung gemacht

werden muss? Des Weiteren ist die ‚Vorgabe hinsichtlich der zulässigen Breite‘ als Festsetzung in der Stellplatzsatzung des Stadt Königstein im Taunus zu präzisieren. Die Breite kann durch Erhöhung der Stellplatzanzahl beliebig ausgedehnt werden.

- Nach Nr. 5.1.4 der Begründung (S. 35) sind Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt. Gilt diese Festsetzung nur für Grundstücke, welche bebaut werden, oder auch für Grundstücke, welche nicht als Bauland, sondern z. B. als Grünfläche genutzt werden?
- Gemäß der Festsetzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Nr. 5.1.5 der Begründung, S. 36) sind Garagen in seitlicher Verlängerung des Gebäudes zulässig. Gilt diese Festsetzung nur für Garagen oder auch für Stellplätze und Carports?
- In der Begründung Nr. 5.1.7 (S. 37) sowie in der Planzeichnung mit Planzeichenlegende ist die Rede von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen. U. a. wird in der Begründung eine ‚öffentliche Parkfläche‘ aufgeführt, in der Planzeichnung ist jedoch keine öffentliche Parkfläche dargestellt.
- Gemäß der Planzeichnung und Planzeichenlegende sind mit Geh- und Fahrrecht, sowie nur mit Gehrechten zu belastende Flächen dargestellt (vgl. Begründung Nr. 5.1.9, S. 39). Die Fläche GF3 ist gemäß der Begründung mit Geh- und Fahrrechten zu belasten, jedoch als Fläche nur mit einem Gehrecht dargestellt (s. Darstellung gemäß Planzeichenlegende).
- Außerdem ist in der Planzeichnung eine GF6 dargestellt (Geh- und Fahrrecht), welche zum einen in der Begründung nicht aufgeführt ist und zum anderen eine inkorrekte Darstellung (nur Gehrecht) aufweist.
- Nach Nr. 5.1.11 der Begründung (s. 40) sind bei Neuerrichtung mindestens 50 Prozent der ‚technisch geeigneten‘ Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen [...] mit PV-Modulen, etc. auszustatten. Wie ist nachzuweisen bzw. wie ist zu prüfen, ob und welche Flächen ‚technisch geeignet‘ sind? Zählen Wegefläche, Grünflächen etc. auch dazu? Die Festsetzung ist zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter