

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Mammolshain

Begründung

Bebauungsplan M 11.1

„Am Wacholderberg – 1. Änderung“

Satzung

Planstand: 12.09.2024

Projektnummer: 24-2810

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	5
1.6 Verfahrensart und -stand	5
2. Inhalt und Festsetzungen	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Grundflächenzahl	7
2.3 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	7
2.4 Höhe baulicher Anlagen	8
2.5 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	8
2.7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	8
2.8 Verkehrsflächen	9
2.9 Führung von Versorgungsleitungen	9
2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	10
2.12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	10
2.13 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	10
2.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen	12
3.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	13
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
4.2 Biotoptypen und Vegetation	14
4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte	16
4.4 Fläche und Boden	17
4.5 Wasser	19

4.6	Klima und Luft	19
4.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	20
4.8	Orts- und Landschaftsbild	20
4.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien	21
4.11	Schutzgebiete und Biotopschutz	21
4.12	Eingriffs- und Ausgleichplanung	22
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
5.1	Überschwemmungsgebiet	22
5.2	Oberirdische Gewässer	22
5.3	Wasserschutzgebiete.....	23
5.4	Trinkwasserversorgung.....	23
5.5	Löschwasserversorgung	23
5.6	Abwasserbeseitigung.....	23
6.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau	24
7.	Abfallbeseitigung	25
8.	Vorsorgender Bodenschutz	25
9.	Kampfmittel.....	25
10.	Denkmalschutz	25
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	25
11.1	DIN-Normen.....	25
11.2	Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt.....	25
11.3	Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen.....	26
11.4	Telekommunikationsleitungen	26
12.	Bodenordnung.....	26
13.	Kosten	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

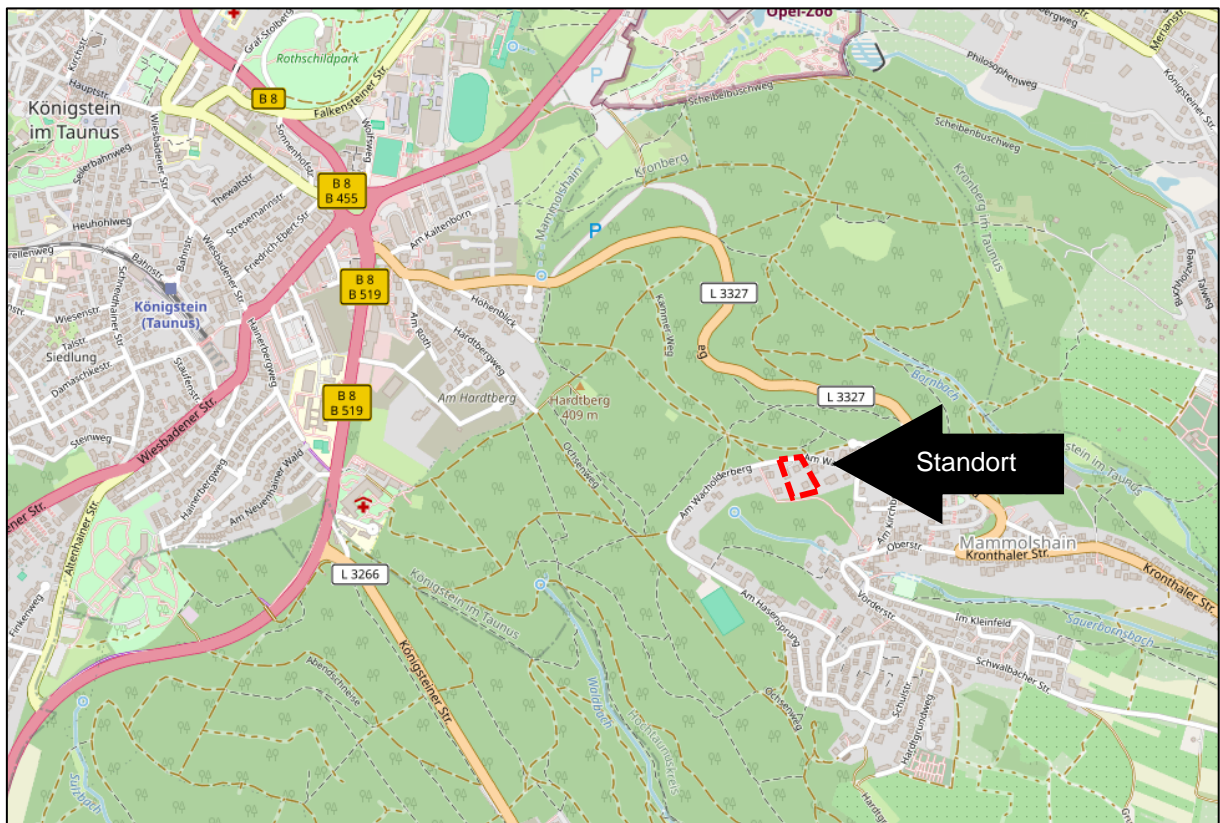
Der Bebauungsplan M 11 „Am Wacholderberg“, welcher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 02.07.2009 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 15.07.2009 rechtskräftig ist, setzt für den Bereich der Liegenschaften „Wacholderweg 13a bis 13c“ ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Süden der Liegenschaft befindet sich ein sogenanntes Baufenster, das inzwischen im östlichen Bereich durch den Bau eines Wohngebäudes ausgenutzt wurde. Der westliche Bereich dieser überbaubaren Grundstücksflächen ist noch unbebaut.

Die Erschließung und Anbindung dieser südlichen Flächen sollte durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an den Wacholderweg im Norden sichergestellt werden. Im Rahmen der weiteren Umsetzung und des Vollzugs des Bebauungsplanes in diesem Bereich haben sich jedoch Vollzugsprobleme ergeben, welche die weitere Ausnutzung des bestehenden Planungsrecht erschweren und verhindern.

Aus diesem Grund soll das bestehende Planungsrecht in diesem Bereich überarbeitet und angepasst werden. Die Überarbeitung fördert die Ausnutzung und trägt zur Mobilisierung bebaubarer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bei. Der Bebauungsplan soll daher nach § 13 a BauGB im Sinne der Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung geändert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat in ihrer Sitzung am 19. Oktober gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch deshalb beschlossen, den Bebauungsplan M 11.1 „Am Wacholderberg“ 1. Änderung in Mammolshain aufzustellen.

Übersichtsplan



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2024), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteil Mammolshain in südlicher Hanglage zur Straße „Am Wacholderberg“ und umfasst in der Gemarkung Mammolshain, Flur 2 die Flurstücke 39/38, 39/53, 39/54 und 39/37. Im Umgriff die Änderung des Bebauungsplanes liegt eine Fläche rund 6.700 qm. Das Gebiet wird derzeit wohnbaulich genutzt. Westlich und östlich grenzt weitere Wohnbebauung an; entsprechend den Festsetzungen im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Nördlich und südlich befinden sich Waldflächen.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M 11 "Am Wacholderberg", der im Jahr 2009 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich primär Allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für Wald fest. Im Bereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung wird ebenso ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daneben werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, im zentralen Bereich und im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan M 11 „Am Wacholderberg“ (2009)



Quelle: Stadt Königstein im Taunus 2009

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem eine bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche angepasst und geringfügig umstrukturiert wird. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung und Flächenmobilisierung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten. Die Fläche kann bereits im Bestand über die angrenzenden Straßen erschlossen werden, sodass grundsätzlich keine neuen umfangreichen Flächenversiegelungen vorbereitet werden. Auf eine weitergehende Alternativenbetrachtung wird daher vorliegend verzichtet.

1.6 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die aktuell in einem (kumulativ zu betrachtenden) engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären.

Durch die vorliegende Planaufstellung wird zudem kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher zusammenfassend als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.10.2023 Bekanntmachung: 15.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.07.2024 bis 02.08.2024 Bekanntmachung: 18.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	21.11.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans M 11 "Am Wacholderberg" von 2009.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, da sie dem vorliegenden Gebietscharakter nicht entsprechen und als Störquellen ausgeschlossen werden sollen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der genannten Ausschlüsse gewahrt.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix den bisherigen Festsetzungen entsprechend mit $GRZ\ I = 0,2$ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. $GRZ\ II = 0,3$ überschritten werden. Die Festsetzungen bleiben damit deutlich hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurück und tragen dem Gebietscharakter im Plangebiet und der Umgebung Rechnung.

Aus diesem Grund wird es als zulässig angesehen, dass die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden und in der Plankarte eingetragenen Flächen bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (sowohl $GRZ\ I$ und II) unberücksichtigt bleiben, wenn diese mit grobfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen befestigt werden. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

2.3 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Nutzungsmatrix als Obergrenze mit $Z = I$ festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden damit aufgegriffen und fortgeführt; die bestehende und umgebende Bebauung entsprechend berücksichtigt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen werden die bereits bestehenden und rechtsverbindlichen Festsetzungen aufgegriffen, um eine auch weiterhin verträgliche und der Umgebung angepasste bauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt daher bergseitig max. 3,75 m und talseitig max. 6,50 m. Sie wird jeweils gemessen vom jeweiligen Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Das natürliche Gelände ist der Plankarte durch Eintragung der Höhenlinien zu entnehmen und damit eindeutig bestimmbar. Zwischenwerte sind im Bedarfsfall zu interpolieren.

Bei Pultdachformen ist die Anordnung der Firstseite an den Außenwänden unzulässig, um eine städtebaulich zu massive Wirkung, gerade im vorliegenden geneigten Gelände, zu vermeiden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt max. 5,50 m. Sie wird gemessen über Oberkante Rohfußboden – Dachgeschoss. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Pultdachformen darf die aufgehende Außenwand bergseitig eine maximale Höhe von 4,65 m nicht überschreiten (Traufhöhe + Absturzsicherung). Die Wand des obersten Geschosses muss um 2 m zurückspringen.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer, die heute schon eine höhere Trauf- oder Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit, erneut errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.

2.5 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind daher mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um auch weiterhin eine aufgelockerte und der Umgebung entsprechende Bebauung sicherzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Sie werden dem bisherigen Planungsrecht entsprechend eng gefasst und schaffen im Süden des Plangebietes Raum für eine flexiblere Grundstücksnutzung. Gerade das bisherige Baufenster im Süden hat sich für eine Nachverdichtung als zu restriktiv erwiesen. Die neuen Festsetzungen schaffen dementsprechend bessere und flexiblere Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung.

2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Für weitergehende oder einschränkende Festsetzungen besteht vorliegend kein weiterer oder besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, womit diese planerische Zurückhaltung begründet ist.

Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind unzulässig, da sie im vorliegenden Gebiet und seiner Umgebung städtebaulich nicht erwünscht sind. Der Bebauungsplan greift auch in diesem Fall das bestehende Planungsrecht auf.

2.7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter des Plangebiets und der Umgebung zu erhalten, die Verkehre zu reduzieren und eine dem Planungsraum unangepasste Verdichtung zu vermeiden, wird (wie im bisherigen Bebauungsplan auch) festgesetzt, dass je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig sind.

2.8 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt. Entlang der Straße „Am Wacholderberg“ werden zudem Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert, welche die bestehenden und künftig erforderlichen Zufahrten umfassen.

2.9 Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Fuß- und Fahrwege inkl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Förderung des Wasser- und Gastransportes zwischen Boden und Atmosphäre und damit auch der Eingriffsreduzierung.

In diesem Kontext wird auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) und flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen (mit Ausnahme von Wegen, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienenden Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm) zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt, da diese Anlagen kein Bestandteil der Freiflächengestaltung sind, sondern bautechnisch bedingt sind.

Zur Reduzierung von Belastungen des anfallenden Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nicht gestattet ist.

Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden (<https://www.ral-farbpalette.de/ral-design>; Ein RAL-Design-Farbcode ist in der Form HHH-LL-CC aufgebaut, wodurch er recht leicht erfassbar wird als Farbton - Helligkeit – Bunttheit. LL = Helligkeit: 0=Schwarz, 100=Weiß). Durch den Einsatz von hellen Farbtönen wird die sogenannte "Urban Heat Island"-Wirkung verringert. Helle Farben reflektieren einen größeren Teil der Sonneneinstrahlung und absorbieren weniger Wärme im Vergleich zu dunklen Farben. Dadurch wird die Aufheizung der Umgebung an warmen Tagen reduziert. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit ein zumindest kleiner Beitrag zur Klimafolgenbewältigung bzw. zur Abmilderung der Aufheizung im Plangebiet erzielt werden.

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen durch künstliches Licht (Lichtverschmutzung), zum Schutz von Insekten und für eine verträgliche Integration des Plangebietes in den Naturraum wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unzulässig.

Um das Plangebiet angesichts der umgebenden Grünstrukturen und Waldflächen im Hinblick auf die Avifauna möglichst verträglich einzubinden, wird zur Reduzierung von Vogelschlag bestimmt, dass Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden.

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Laubgehölzreihe“ festgesetzt. Diese ist zur Eingrünung als Laubgehölzreihe mit Frischwiese als Unterwuchs zu entwickeln. Die zeichnerische Festsetzung greift die bisherigen Bestimmungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes auf und entwickelt dieser fort. Mindestens alle 10 Meter ist in diesem Bereich ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (Hinweis aus dem Verfahren: Der angegebene Pflanzabstand von 10m sollte sich auf Bäume beziehen. Für Sträucher wird ein geringerer Pflanzabstand von 5 m in und zwischen den Reihen empfohlen). Bewirtschaftungsempfehlung: Das vorhandene Grünland ist ein- bis zweischürrig zu mähen; das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Erschließung und Anbindung der südlichen Bereiche der Planbereiche an den Wacholderweg werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Die gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Anlieger der Flurstücke 39/37 und 39/54 zu belasten, wodurch die Erreichbarkeit dauerhaft gesichert wird. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Rechte werden dementsprechend modifiziert und angepasst.

2.12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzscheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Von derartigen Anlagen gehen mitunter nicht unerhebliche Geruchs- und (Fein-)Staubemissionen aus, die im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort als nicht zielführend eingestuft werden.

2.13 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

Diese Festsetzung baut auf den Inhalten, Vorgaben und Empfehlungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Königstein im Taunus vom November 2023 auf (gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Darüber hinaus soll gemäß §1 Abs. 5 BauGB die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes treibhausgasneutral gestaltet werden.

2.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um auch weiterhin eine entsprechende städtebauliche und landschaftsplanerische Mindestein- und -durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Die in der Planzeichnung zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzliste). Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die Bäume in einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Standortabweichungen von bis zu 15 m sind bei Neupflanzungen zulässig, um ausreichend Flexibilität zu gewähren, zumal keine zwingenden städtebaulichen Gründe für exakte definierte Standorte vorliegen.

Bei heranrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen wie z.B. Wege, Zufahrten, etc. an die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Kronentraufbereich Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) und zum dauerhaften Erhalt der Bäume zu ergreifen. Weitergehende Eingriffe in den Boden und den Wurzelbereich sind unzulässig. Die Maßnahme muss durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden. Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat daher bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Die im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen (vgl. Artenliste). Zwischenpflanzungen mit weiteren Gehölzen der Artenlisten werden empfohlen.

Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports oder Gebäudeteilen der Hauptanlage sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig. Hinweis aus dem Verfahren: Es wird auf die Einhaltung des § 6 HBO bzgl. der privilegierten Grenzbauten hingewiesen.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen ohne Fenster oder Türen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*). Diese Festsetzungen fördern die Durchgrünung und tragen zudem zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen sind in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich geeignet, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu beeinflussen. Daher werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden die bisher geltenden Bestimmungen des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgegriffen, fortgeführt und nur punktuell redaktionell angepasst. Städtebauliche oder gestalterische Gründe für weitergehende Regelungen liegen nicht vor. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen tragen dazu bei, das gestalterische Erscheinungsbild des Plangebietes auch weiterhin der Umgebung und Nachbarbebauung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln:

Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports oder untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile der Hauptanlage. Kniestöcke/Drempel sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut).

Die Dachneigung wird auf 30° bis 50° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen bereits bestehender Gebäude mit abweichenden Eigenschaften können Dachform und -neigung beibehalten werden. Das gilt auch für Ausbauten an bestehenden Gebäuden.

Dachaufbauten sind von der Außenwand als Einzelgauben (zurückgesetzt) in einer Breite von max. 3,0 m und als Zwerchhäuser in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Zwerchhäuser zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchhäuser einschließlich Treppenhauseinbauten im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m zu Ortsgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte eines Gebäudes darf maximal 50 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der vorgegebene Kniestock/Drempel muss erhalten bleiben. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Dacheindeckung hat in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- und silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf eine maximale Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung darf eine Höhe von 1,50 m über dem Geländeniveau nicht überschreiten und ist dauerhaft zu erhalten.

Aus ebendiesen Gründen werden auch Bestimmungen zu Einfriedungen getroffen. Diese sind ausschließlich als offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50m über dem Gelände zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu bewahren. Hecken aus Nadelgehölzen (mit Ausnahmen von Eiben) und nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, Glanzmispel etc. sind unzulässig, da sie nicht dem typischen Ortsbild entsprechen. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig.

Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

3.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind aus gestalterischen Gründen wasser-durchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Damit soll die Durchgrünung gefördert und gesichert werden. Von diesen Flächen sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und zu gestalten. Es gelten 1 Baum je 20 m², ein Strauch je 3 m². Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Ein-Ausfahrtseite - haben aus grünordnerischen und gestalterischen Gründen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zu bepflanzen. Die Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport-Einrichtungen.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Mit diesen Festsetzungen soll das bestehende Gelände, die Topografie und das damit verbundene Relief des Plangebietes weitgehend bewahrt werden.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze oder deren Zufahrten im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen mit den dazugehörigen Stützmauern bis 1,0 m Höhe zugelassen werden. Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch beizufügen und die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.2 Biototypen und Vegetation

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das nach Süden stark abfallende Plangebiet umfasst in der Gemarkung Mammolshain, Flur 2, die Flurstücke Nr. 39/38, 39/53, 29/54 und 39/37 sowie die nördlich liegende Erschließungsstraße „Am Wacholderberg“. Östlich und westlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten an. Nördlich und südlich des Plangebiets befindet sich Laubwald.

Das Plangebiet selbst setzt sich aus drei Wohngebäude, verschiedene Nebenanlagen, die zugehörigen Wegestrukturen und gärtnerisch gepflegte Bereiche zusammen. Neben Vielschnittrasen prägen zahlreiche Zierstauden und Sträucher die gärtnerisch gepflegten Bereiche.

Die nachfolgenden Zierarten und -gehölze wurden innerhalb des Plangebiets aufgenommen.

<i>Bambusoideae</i>	Bambus
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Erica spec.</i>	Erika
<i>Juniperus spec.</i>	Wachholder
<i>Lavendula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Pinus spec.</i>	Zierkiefer
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Hinzukommen vorwiegend im nördlichen und westlichen Randbereich hochgewachsene Laub- und Nadelbäume einer jungen bis mittleren Altersklasse. Der Stammdurchmesser der Bäume liegt vorwiegend bei rund 30 cm. Als häufigste Baumart ist die Eiche (*Quercus spec.*) vertreten. Darüber hinaus stocken im südlichen Plangebiet vereinzelt niedrig-, mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume.

Nachfolgend werden Gehölze des Plangebiets gelistet.

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Larix decidua</i>	Lärche
<i>Malus domestica</i>	Apfelbäume
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus arum</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Geschützte Pflanzen und gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 25 HeNatG) sowie Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinien wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.



Quelle: Eigene Bilder 01/2024

Das Plangebiet stellt sich als baulich vorgeprägte Liegenschaft am Siedlungs- sowie Waldrand dar. Es wird darüber hinaus von zahlreichen Gehölzstrukturen geprägt, die bei Umsetzung des Vorhabens teilweise im westlichen Plangebiet entfallen. Hierbei sind lediglich eine Wald-Kiefer und eine Eiche innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu nennen, deren Stammumfang ausreichend groß ist, um unter die Genehmigungspflicht nach § 4 der *Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus* zu fallen.

Zur Eingriffsverminderung werden Einzelgehölze festgesetzt und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Plangebiet eingepasst. Hier soll eine Gehölzreihe entwickelt werden, wobei sich der Bereich derzeit als Vielschnitttrassen darstellt.

Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Flora bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand. Grundsätzlich werden eine weiterführende Begrünung wie z. B. eine Gartengestaltung mit vielen heimischen, nektarreichen Blühpflanzen empfohlen.

4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Rahmen der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden zusammengefassten Ergebnissen:

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Star, Stieglitz, Tannenmeise, Waldohreule, Weidenmeise und Wintergoldhähnchen, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus, die artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Haselmaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Schlingnatter hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink und Stieglitz nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. zu empfehlen:

- *Vermeidungsmaßnahme Vögel allgemein: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*
- *Gutachterliche Empfehlung Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink und Stieglitz: Durch das Wegfallen weniger Bäume und Gehölze wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink und Stieglitz sind freibrütende Arten, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch ist. Als Ausweichmöglichkeiten kommen die Gehölze des direkten Umfeld, die verbleibenden Gehölze sowie die Neuanpflanzung im Geltungsbereich in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell werden jedoch flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.*
- *Allgemeine Hinweise – Beleuchtungsmanagement: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sollten für die funktionale Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).*

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird darüber hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.
- Bei der Umgestaltung der Freiflächen sollte die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse und der Schlingnatter, kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu können.
- Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten (wie dem Heldbock (*Cerambyx cerdo*), dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und dem Eremit (*Osmoderma eremita*)) und Vögel in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

4.4 Fläche und Boden

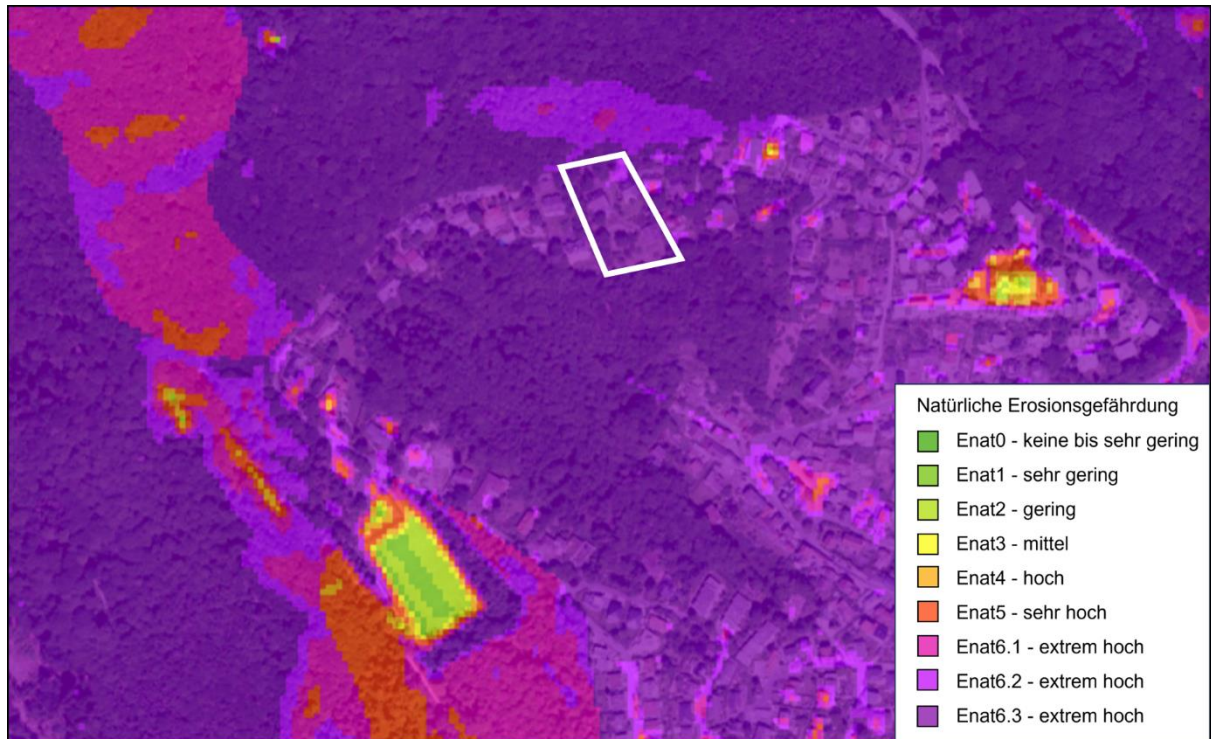
Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Am Wacholderberg“ im Nordwesten des Stadtteils Mammolshain. Es fällt stark nach Süden ab und bewegt sich auf einer Höhe zwischen 250 bis 330 m über Normalhöhennull (NHN). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 6.716 m².

Für die Böden des Plangebietes ist die Bodenhauptgruppe nicht angegeben, jedoch handelt es sich nördlich, südlich und westlich davon um Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteile. Der zugehörige Bodentyp ist Braunerde.

Durch die bestehende Bebauung und Nutzung ist bereits von einer Belastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und durch Versiegelung auszugehen. Je nach Bereich sind die Funktionen des Bodens im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Archivfunktion hierbei beeinträchtigt worden und entsprechend eingeschränkt. Der BodenViewer Hessen gibt folglich an, dass es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt und es werden keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde die natürliche Erosionsgefährdung als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „extrem hohe“ Erosionsanfälligkeit angegeben, die auf Vollzugsebene bzw. Bauausführung zu beachten ist.

Ausschnitt aus dem Erosionsatlas 2018 - Erosionsgefährdung



Natürliche Erosionsgefährdung um und innerhalb des Planungsgebietes (weiss umrandet). Quelle: BodenViewer Hessen, erstellt: 02/2024.

Grundsätzlich gelten aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der kommenden Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
- „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans M 11.1 „Am Wacholderberg“ 1. Änderung wird das bestehende Planungsrecht vorwiegend im westlichen und südlichen Geltungsbereich überarbeitet und angepasst. Für die mit Fuß- und Fahrwege inkl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sowie Stellplätze und Hofflächen gilt eine Bauweise, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen).

Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche wird vorwiegend in zwei Flächen aufgeteilt (vgl. Bebauungsplan M11).

Es ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Änderungen, die zu einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades führen. Eine effektive Versickerung und die Erosionsgefährdung bei Bauausführung sind zu beachten.

4.5 Wasser

Innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist der Vorfluter Schwalbach in rd. 500 m südöstlicher Entfernung.

Das Plangebiet liegt in der Zone D quantitativ sowie in der Zone III qualitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Kronberg und in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I- III Am Schafhof“ der Stadt Kronberg. Zudem liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen II+III Schwalbach“. Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets ist je nach Versiegelungsgrad von einem mehr oder weniger eingeschränkten Bodenwasserhaushalt auszugehen. Beispielsweise entfallen alle Funktionen (u. a. Infiltrationsvermögen, Grundwasserbildung) im Bereich der Bebauung. Dagegen ist in den gärtnerisch genutzten Bereichen ein gering eingeschränkter Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts und der eingriffsminimierenden Maßnahmen z. B. wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Ausschluss von Steingärten ergibt sich bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zum derzeitigen Kenntnisstand.

4.6 Klima und Luft

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Mammolshain und ist von gehölzreichen Flächen und Wald umgeben. Wald und gehölzreiche Flächen besitzen durch u. a. ihre Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie ihre Verdunstungsleistung eine hohe klimatische Wirksamkeit. Demensprechend kann von einer geeigneten Kalt- und Frischluftversorgung innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden. Neben gehölzreichen Flächen werden zudem Freiflächen aufgrund der dortigen Kaltluftbildung als klimatische Ausgleichsflächen bezeichnet.

Klimatische Ausgleichsflächen wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen entgegen. Allerdings sind klimatische Belastungsräume in der unmittelbaren Umgebung aufgrund des hohen Waldanteils und der dazwischenliegenden lockeren Siedlungsstruktur eher gering ausgeprägt. Die Kalt- und Frischluftbahnen verlaufen der Topografie entsprechend von den bewaldeten höheren Lagen hin zu Mammolshain. In diesem Zusammenhang kann von einer guten Luftqualität im Planungsraum ausgegangen werden.

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu. In diesem Kontext wird auf die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) mit einem erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet und dessen Umgebung hingewiesen.

Eine weitere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Bei Umsetzung der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Zufahrt im Westen des Geltungsbereiches geschaffen, wodurch Gehölze entfallen. Zur Verminderung der Eingriffswirkung werden unter anderem Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und im Süden des Plangebiets eine Gehölzstruktur entwickelt. Zudem überwiegen im Umfeld des Plangebietes klimatische Ausgleichsflächen.

Insgesamt kann bei Umsetzung des Vorhabens von negativen kleinklimatischen Effekten innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden. Großräumige negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind allerdings nicht zu erwarten.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in einer Umgebung mit hohen Erholungs- und Freizeitfunktionen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Umfeld für Mountainbike- und Wandertouren genutzt wird. Lärm- und Störungsquellen wurden nicht festgestellt. Es ist eine entsprechend gute Wohnqualität innerhalb und angrenzend zum Bebauungsplan zu erwarten. Durch die geringen Plananpassungen entstehen zum derzeitigen Kenntnisstand keine zusätzlichen oder veränderten Verschattungswirkungen oder städtebaulich „erdrückende“ Höhenentwicklungen auf angrenzende Bereiche. Wesentliche nachbarliche Probleme (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu besorgen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Plangrundstückes sind durch die Modifikation des bereits bestehenden Planungsrechts und die zulässige Art der Nutzung nicht zu erwarten.

4.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch seinen hohen Waldanteil, die sanften Taleinschnitte und dazwischenliegenden Schollenhorste geprägt. Es handelt sich grundsätzlich um den Raum *Nördlicher Vortaunus mit Bad Homburg* (Landschaftsraum 11) mit heterogener Landschaftsqualität aufgrund der strukturreichen Übergangslandschaft zwischen naturnahem Taunuskamm und dicht besiedelten Rhein-Main-Gebiet (RegioMap 2023).

Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiet wird durch die im Hang stehende Bebauung, die gärtnerisch gepflegten Bereiche, die Wegestrukturen und die hochgewachsenen Bäume charakterisiert. Das Sichtfeld, insbesondere nach Süden, ist von Laubwald und tendenziell von den dahinterliegenden Siedlungs- und Offenlandbereichen geprägt. Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs.

Bei Umsetzung der Planung wird davon ausgegangen, dass sich die Nutzungs- und Gebäudestruktur weiterhin in die Umgebung einfügt. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden weitgehend unverändert übernommen und auch die Grundflächenzahl ändert sich nur geringfügig. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereichs bleibt damit auch über die Grenzen des Bebauungsplanes gewahrt.

4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder Kulturdenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien

Das geplante Vorhaben wird keine Emissionen zur Folge haben, die eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität in Königstein nach sich ziehen. Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zudem zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Ferner weist der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) grundsätzlich darauf hin, dass von CO₂-erzeugenden Energieträgern generell abgesehen und der Einsatz von Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen bevorzugt werden sollte.

4.11 Schutzgebiete und Biotopschutz

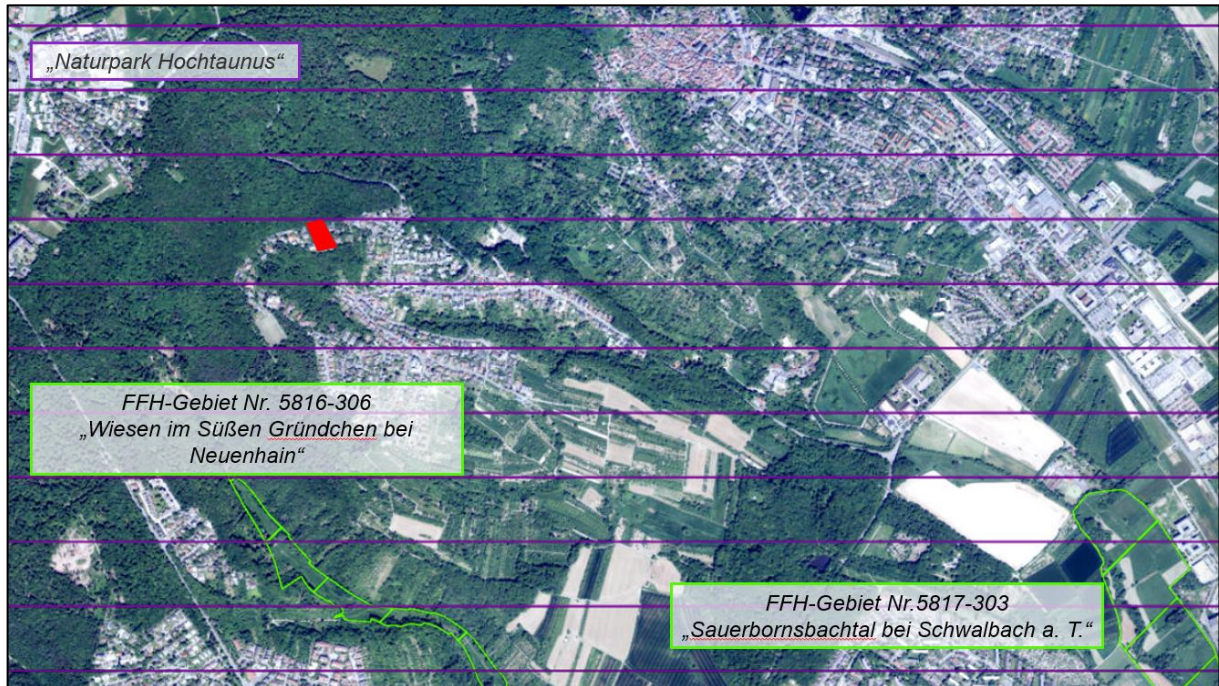
Das Vorhaben tangiert keine Natura 2000-Gebiete, die sich in Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten teilen. Das nächste FFH-Gebiet Nr. 5816-306 *Wiesen im Süßen Gründchen bei Neuenhain* liegt in rund 800 m südwestlicher Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich rd. 2,8 km südöstlich des Plangebiets „*Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus*.“ Nr. 5817-303.

Aufgrund der gegebenen Entfernungen können nachteilige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion ergibt. Das Vorhaben steht den Schutzzwecken des Naturparks nicht entgegen.

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 25 HeNatG und Kompensationsflächen.

Schutzgebiete in Verbindung zum Plangebiet



Naturpark und FFH-Gebiete in Zusammenhang zum Plangebiet (in Rot). Quelle: BodenViewer Hessen, erstellt: 02/2024.

4.12 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

5.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage "Brunnen 11+111 Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlagen "Brunnen I, I1 und 111 am Schafhof" der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/1986, S. 1381 ff) ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone 111, sowie der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle "Theodorus-Quelle" der Kronthal Mineral- und Heilquellen GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/1986, S. 1381 ff) ist zu beachten.

5.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz im Gebiet wurde in den Jahren 1999 bis 2003 größtenteils erneuert. Der Versorgungsdruck liegt im Planungsgebiet zwischen 2,5 und 8 bar. Aufgrund der Überplanung des Bestandes und des bestehenden Planungsrechts ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

5.5 Löschwasserversorgung

Im Planungsgebiet stehen aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 zur Abdeckung des Grundschatzes mindestens 800 l/min zur Verfügung. In Teilbereichen können 1.600 l/min bereitgestellt werden.

5.6 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, zumal sich keine für die Entwässerung wesentlichen Veränderungen am bisher bestehenden Planungsrecht ergeben.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Hinweise aus dem Verfahren (Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz): Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkreten Objektplanung für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

Die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung ist zu berücksichtigen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

Hinweise aus dem Verfahren (RP Darmstadt): Es sollte das Ziel verfolgt werden, die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG). Die Grundwasserneubildung darf daher durch eine Versiegelung des Bodens nicht wesentlich eingeschränkt werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung (ISiE)" wird verwiesen. Auf den aktuellen Leitfaden zur wassersensiblen Stadtentwicklung des HMLU wird verwiesen.

Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung (z.B. auch mittels Baumrigolen) zu verwenden. Maßnahmen zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder die Brauchwassernutzung im Haus sind weitere Möglichkeiten.

Neben der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind weitere gestalterische Maßnahmen wie Vertiefungen und Mulden, Wegeseitengräben geeignet oberflächlich auftreffendes Wasser zunächst auf der Fläche zu halten.

Zisternen sollten als Retentionszisternen ausgeführt werden, regelmäßig entleert und über eine Notüberlauf verfügen, der vorzugsweise an eine Versickerungsanlage angeschlossen wird.

Hinweise aus dem Verfahren (Stadtwerke Königstein): Der Geltungsbereich grenzen nicht vollumfänglich an die öffentlichen Erschließungsanlagen zur Wasserversorgung und Entwässerung, d.h. innerhalb des Gebietes sind entsprechende satzungskonforme bauliche Maßnahmen vorzunehmen und auch Leitungsrechte einzutragen. Zur Entlastung des südlich vom Geltungsbereich verlaufenden öffentlichen Kanals kann hier lediglich Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Einleitung von Regenwasser ist bei zukünftiger Änderung der vorhandenen Bebauung bzw. bei Neubebauung in diesem Gebiet nicht zulässig, da ansonsten der öffentliche Kanal überlastet wird. Die Einleitung von Schicht- bzw. Grundwasser ist bereits gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Königstein grundsätzlich unzulässig. Für eine mögliche Versickerung von Regenwasser, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis erforderlich.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Stadt Königstein liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7. Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

9. Kampfmittel

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 DIN-Normen

Sofern in den verbindlichen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

11.2 Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 Abs. 4 HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär.

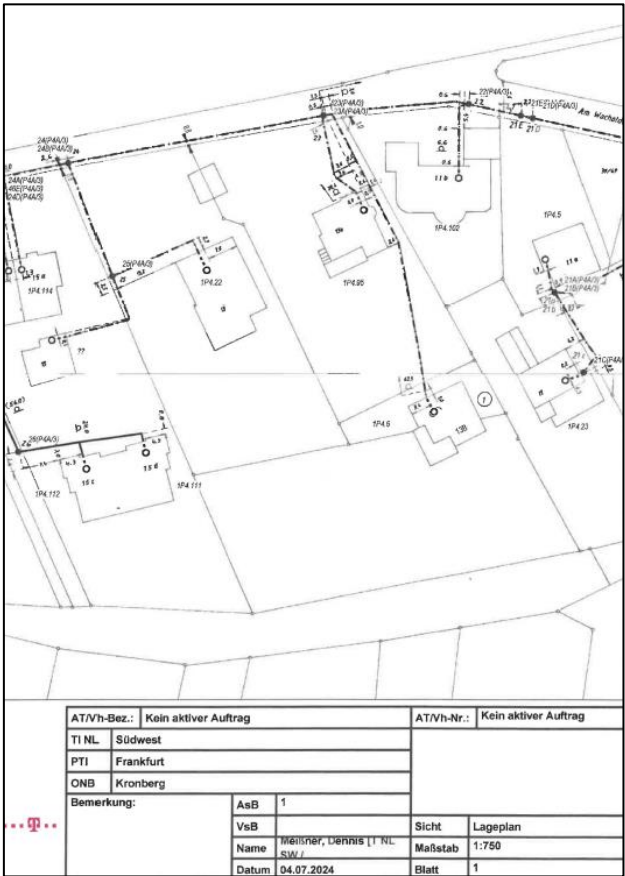
Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

11.3 Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabein und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18290).

11.4 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Bau- maßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauaus- führung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien ver- mieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bau- ausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhande- nen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

13. Kosten

Der Stadt Königstein entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Planstand: 12.09.2024

Projektnummer: 24-2810

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de