

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

"Zur Linde"

## **Satzung**

Planstand: 12.12.2024

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	7
1.6 Durchführungsvertrag .....	9
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....	10
1.8 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2 Grundflächenzahl .....	13
2.3 Höhe baulicher Anlagen und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse .....	13
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	13
2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	13
2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	14
2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen .....	16
2.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie .....	16
2.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	16
2.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>19</b>
3.1 Dach- und Fassadengestaltung .....	19
3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen .....	19
3.3 Stellplätze .....	20
3.4 Werbeanlagen .....	20
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>21</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	21
4.2 Biotoptypen und Vegetation .....	21
4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte .....	22
4.4 Bodenfunktionen .....	22

4.5	Klima und Luft .....	23
4.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	23
4.7	Orts- und Landschaftsbild .....	24
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
4.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien .....	24
4.10	Schutzgebiete und Biotopschutz .....	24
4.11	Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
<b>5.</b>	<b>Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz .....</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>25</b>
6.1	Überschwemmungsgebiet .....	25
6.2	Oberirdische Gewässer .....	25
6.3	Wasserschutzgebiete.....	25
6.4	Wasserversorgung.....	26
6.5	Abwasserbeseitigung.....	26
<b>7.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Infrastrukturen .....</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>28</b>
13.1	DIN-Normen.....	28
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>28</b>
<b>15.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>28</b>
<b>16.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>29</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Stadt Königstein ist der Eigentümer der Liegenschaft *Wiesbadener Straße 173* im Stadtteil Schneidhain herangetreten, um den dort ehemals befindlichen Landgasthof *Zur Linde* zu reaktivieren und zu modernisieren. Die Liegenschaft prägt mit der als Naturdenkmal geschützten Linde das Ortsbild von Schneidhain und hat damit eine wesentliche Bedeutung für die Ortsentwicklung und das Erscheinungsbild im Stadtteil.

Das Gebäudeensemble besteht aus zwei unabhängigen Hauptgebäuden mit Nebenanlagen. Das Haupthaus (an der Bundesstraße) besteht aus dem Fachwerkhaus *Kleine Linde* und dem Eckhaus *An der Linde*. Im Süden an der Milcheshohl liegt die ehemalige Scheune. Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück drei genehmigte Gastronomiebetriebe, die *Kleine Linde* (vorübergehend geschlossen) das König Restaurant (ehemalige *Linde*) sowie die Sportsbar *Upperdeck* im 1. Obergeschoss mit 12 Automaten und einem Bistro. Darüber hinaus drei genehmigte Wohnungen und eine Art Autowerkstatt. Das Dachgeschoss des Haupthauses ist nicht ausgebaut und genutzt.

Im Haupthaus soll wieder ein Landgasthof *Zur Linde* entstehen. Dort sollen deutsche und österreichische Speisen sowie Kaffee und Kuchen angeboten werden. Die nebenan liegende *Kleine Linde* dient als Kollegramm. Außerdem soll der schon bestehende innenliegende Biergarten durch entsprechendes Mobiliar sowie einen neu gepflanzten Baum und einen neuen Bodenbelag aufgewertet werden. Die etwas in die Jahre gekommene Spielhalle mit Bistro des im 1. Obergeschoss Haupthauses das *Upperdeck* wird umfangreich saniert.

Im Dachgeschoss sollen zwei Wohnungen entstehen, um Angestellten des Betriebes Wohnraum anbieten zu können. In der ehemaligen Scheune soll ein Verkaufskiosk mit Schalterbetrieb entstehen. Hier sollen Artikel des täglichen Bedarfs wie z.B. Brötchen, Zeitungen, etc. angeboten werden. Im 1. u. 2. Obergeschoss soll je eine Wohnung entstehen, die ebenfalls für Angestellte des Betriebes vorgehalten werden sollen.

Aufgrund der maroden Baustruktur der *Kleinen Linde* sowie der ehemaligen Scheune werden diese abgebrochen. Die *Kleine Linde* soll an derselben Stelle als moderner Neubau wiedererrichtet werden; dabei liegt auf dem Wiederherstellen der historischen Fassade als angedeutete Fachwerkfassade ein besonderer Fokus.

Die *Große Linde* (das Eckhaus) soll umfangreich saniert werden, die Holzbalkendecken werden durch Stahlbetondecken ersetzt, die Fassade wird gedämmt, das Dach mit Gauben neu errichtet. Die ehemalige Scheune wird ebenfalls als moderner Neubau wiedererrichtet. Die Position des Gebäudes soll zugunsten eines ca. 1,3 m breiten Bürgersteiges an der Milcheshohl um ca. 0,5 m in Richtung Norden verschoben werden.

Durch die Sanierung und die Neuerrichtungen können alle energietechnischen, statischen und brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden. Zudem wird eine Solar-/ Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung auf dem Dach des Nebenhauses installiert und eine neue umweltfreundliche Heizung für das gesamte Gebäudeensemble errichtet.

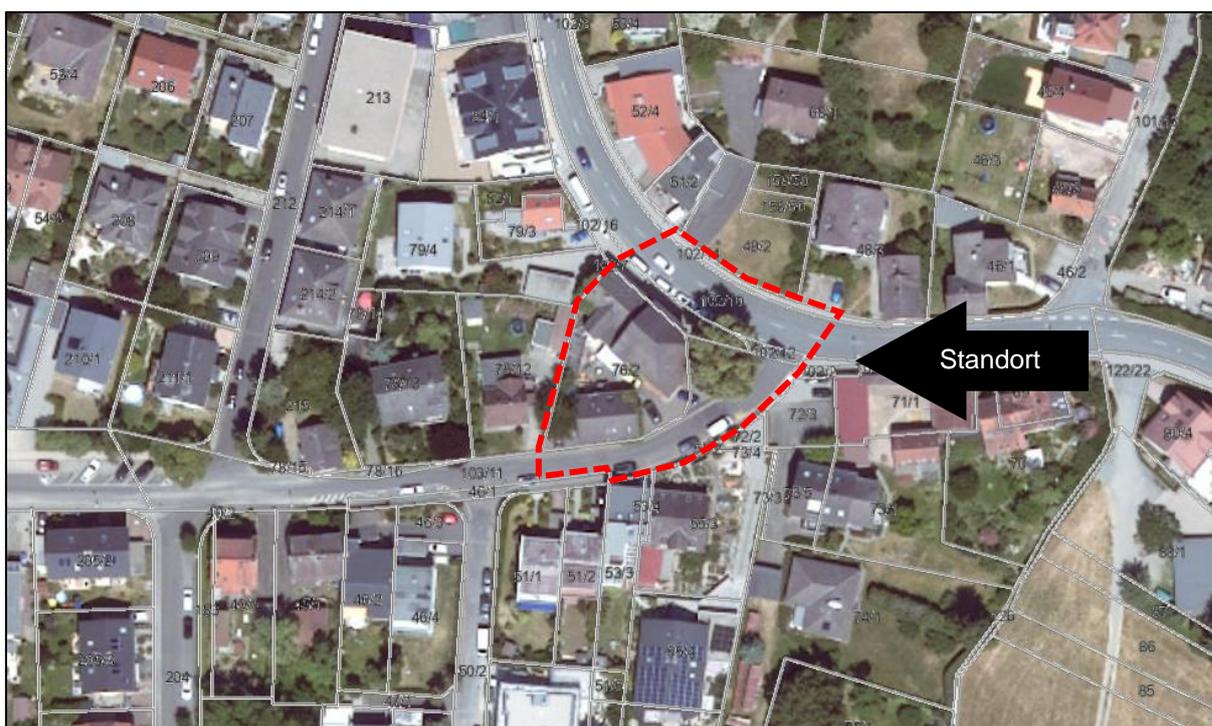
Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zudem kann mit dem Vorhaben ein städtebaulicher Beitrag zur Innenentwicklung und Aufwertung der Ortsmitte von Schneidhain geleistet werden.

Es ist das erklärte Ziel aller beteiligten Parteien künftig sowohl eine städtebaulich-architektonische Aufwertung des Areals und damit auch eine höherwertigere und verträglichere Nutzung für das angrenzende Umfeld zu realisieren. Entsprechende Regelungen und Vereinbarungen wird die Stadt mit dem Vorhabenträger u.a. auch im Durchführungsvertrag treffen. Aufgrund der konkreten Ausrichtung des Projektes, der vorliegenden Betriebskonzeption sowie der Reputation des in der Region bekannten Vorhabenträgers ist die Stadt davon überzeugt, dass mit diesem konkreten Vorhaben sowohl eine städtebauliche Aufwertung an dem repräsentativen Standort als auch eine für das Umfeld verträgliche Nutzungskonzeption umgesetzt werden kann. Die Nutzungskonzeption wird zudem für den Standort als verträglich und ausgewogen eingestuft.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Anwesen *Wiesbadener Straße 173* und liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,17 ha im Osten von Schneidhain südlich der *Wiesbadener Straße*. Die *Wiesbadener Straße* sowie der angrenzende Bereich der Straße *Milcheshohl* werden gemäß §30 Abs. 1 und § 12 Abs. 4 BauGB u.a. zum Nachweis der gesicherten Erschließung in die Planung integriert. Die ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestellen *Königstein (Taunus)-Schneidhain Johanniswald* und *Königstein (Taunus)-Schneidhain Am Fliederbusch* sowie über den Bahnhof Schneidhain sichergestellt.

### Übersichtsplan / Luftbild



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet

Das Vorhabengrundstück selbst umfasst das Flurstück 76/2, Flur 4 und wird in der Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch abgegrenzt. Der zu schließende Durchführungsvertrag bezieht sich entsprechend auf dieses Vorhabengrundstück.

## Fotodokumentation



### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

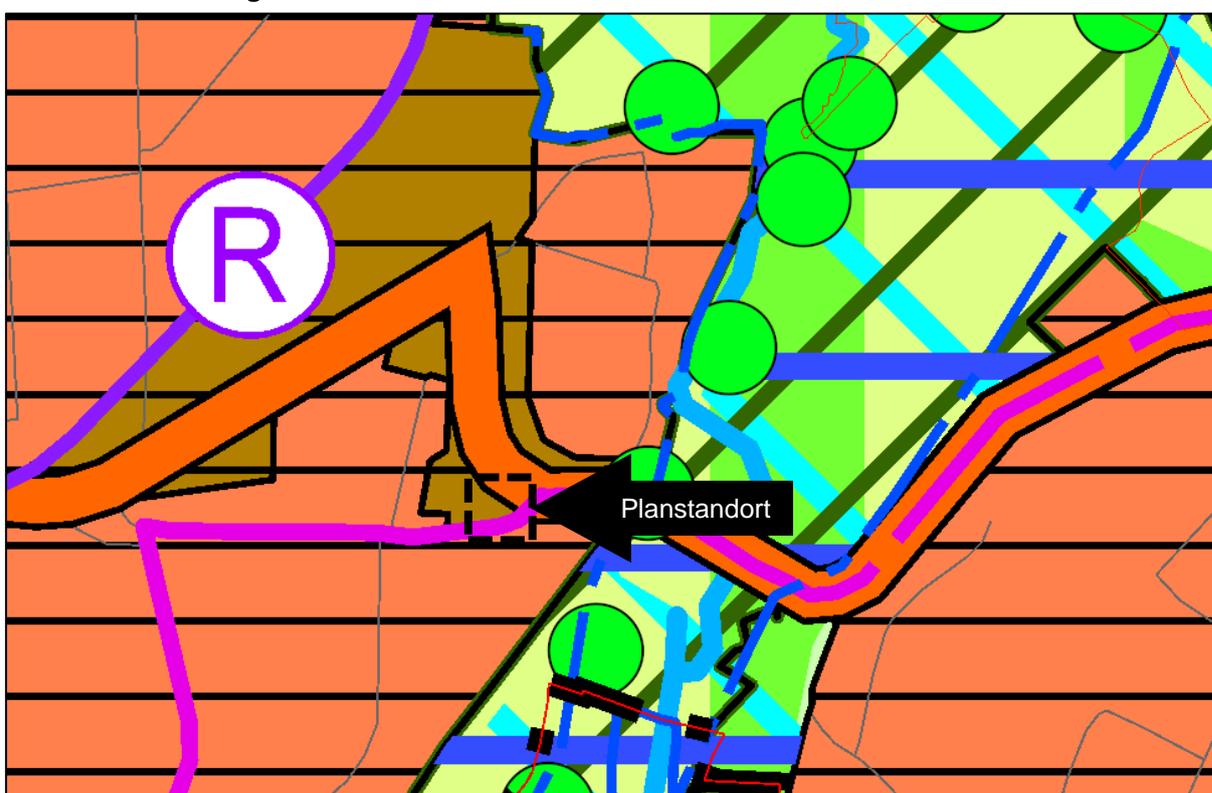
Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 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 „Gemischte Baufläche, 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

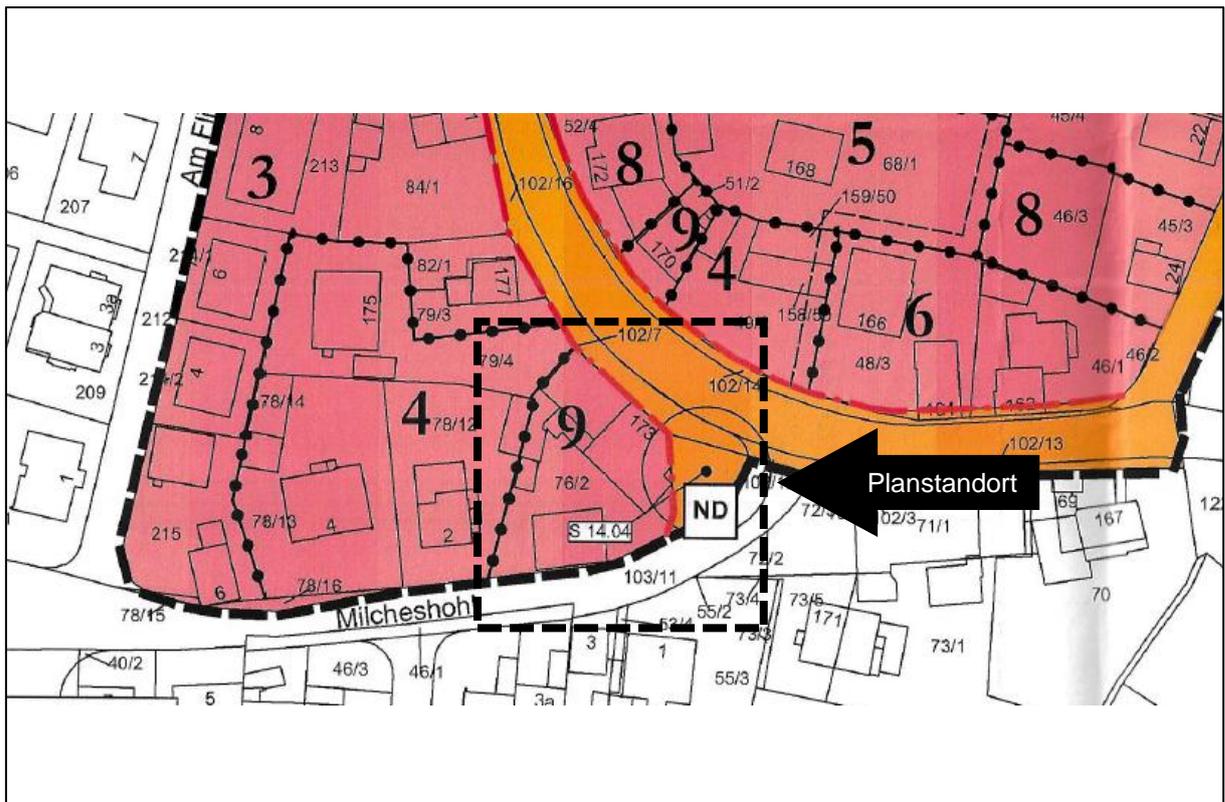
Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan S 14 "An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße" setzt für den vorliegenden Planbereich und die umgebenden Flächen ein Besonderes Wohngebiet fest. In diesen Bereichen wurden bisher die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden *gebietsstörende gastronomische Unterarten wie z.B. Shisha-Bars*. Zudem wurde festgesetzt, dass *oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig* sind. Die bisherigen Festsetzungen stehen der Nutzungskonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes damit teilweise entgegen, weshalb die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung u.a. begründet und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Ausschnitt RPS/RegFNP 2010



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

## Ausschnitt bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Quelle: Stadt Königstein

### 1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vorliegend unter Bezugnahme auf § 12 Abs. 3a BauGB Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Das Vorhabengrundstück ist in der vorliegenden Plankarte mit Randsignatur grafisch abgegrenzt. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zum Nachweis der gesicherten Erschließung einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Konzeption wurde einleitend in Kapitel 1.1 bereits beschrieben. Er besteht aus mehreren Teilplänen und liegt den Planunterlagen zudem als separates Dokument bei. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 ist er Teil des Bebauungsplans und wird er nach Satzungsbeschluss Bestandteil der Planurkunde. Nachfolgend werden Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Ansicht)

**Küsterangewiesener:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsvorstandsvorversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
Königsstein im Taunus den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Königsstein im Taunus den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

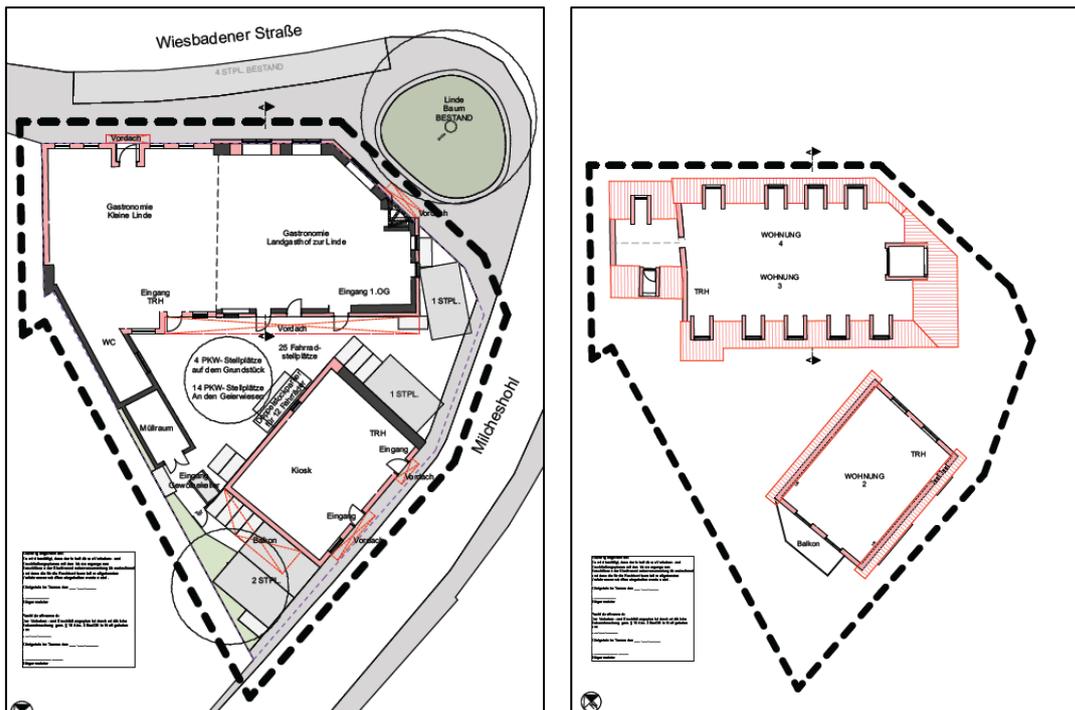
<b>BAUVORHABEN:</b> Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kioske, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein	<b>AUFTRAGGEBER:</b> Christoph Schwarzer Vermietung und Verpachtung Im Langenfeld 2 61350 Bad Homburg	<b>ARCHITEKT:</b> Loos-Architektur Im Langenfeld 5 61350 Bad Homburg Tel: 069 24 76 78 24 Fax: 03212 722 31 62 E-Mail: loos@loos-architektur.de Web: loos-architektur.de	<b>BP.06</b> Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 06.05.2024 Plannummer: SAK_VM11 caa = 06.118.00 Linde	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>		
				<b>Ansicht Ost</b>		
			Diese Untereilage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Übersetzung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff. URG und § 18 UWG strafbar.		AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:

Quelle: Loos-Architektur, Bad Homburg (alle Pläne)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Visualisierung)



## Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Erdgeschoss, Dachgeschoss)



### 1.6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Die gegenwärtigen absehbaren wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

#### Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Im Durchführungsvertrag wird das Vertragsgebiet und das zu realisierende Vorhaben definiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hier auf die vorstehenden Ausführungen zum Vorhaben verwiesen.

#### Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer mit der Stadt noch auszuhandelnden Frist.

#### Kostenübernahme und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten, etc.) auf seine Kosten zu erstellen.

#### Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen.

Darüber hinaus wird der Vertrag vsl. weitere Regelungen zu Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, zum Haftungsausschluss, Rücktrittsrecht und Kündigung, Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge, Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen und Wirksamwerden des Vertrages enthalten.

### **1.7 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.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan auf einen Bereich erstreckt, der bereits vollständig bebaut ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, entspricht die Planung vollständig den oben genannten Vorgaben.

### **1.8 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	15.12.2022 Bekanntmachung: 13.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	13.11.2023 – 15.12.2023 Bekanntmachung: 04.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	13.02.2025

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 vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt dabei die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S 14 "An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße" von 2021.

## **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des vorstehend bereits dargestellten Vorhabens werden im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen werden sehr kleinteilig und vorhabenbezogen getroffen, so dass das beabsichtigte und zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmte Nutzungskonzept möglichst exakt definiert wird:

Allgemein gilt, dass innerhalb des Plangebietes Gaststätten und Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie (Biergarten), Kioske, Vergnügungsstätten mit maximal 12 Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie Einrichtungen zum Spielen von Billard, Kicker und Darts (ohne zahlenmäßige Begrenzung der Geräte) sowie Bistro, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Servicepersonal sowie Betriebsangehörige, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig sind. Unzulässig sind Shisha-Bars. Diese allgemeine Festsetzung wird für die einzelnen Baufenster weiter differenziert:

### Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Gaststätten und Gastronomiebetriebe inkl. Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Zulässig ist eine Vergnügungsstätte mit maximal 12 Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie Einrichtungen zum Spielen von Billard, Kicker und Darts (ohne zahlenmäßige Begrenzung der Geräte) mit Bistro, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Dachgeschoss: Zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Servicepersonal sowie Betriebsangehörige.

### Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Kioske mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen, Backwaren, Eis, etc.), Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Servicepersonal sowie Betriebsangehörige.

Dachgeschoss: Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Servicepersonal sowie Betriebsangehörige.

### Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Den Nutzungen in den Baufenstern 1 und 2 untergeordnete und deren Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und das Vorhaben weiter konkretisiert.

## **2.2 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix dem Bestand und der geplanten Nutzungskonzeption entsprechend mit GRZ I = 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu GRZ II = 1,0 überschritten werden. Diese vollständige Inanspruchnahme des Grundstücks ist vorliegend aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern, des baulichen Bestands, der nur geringen Grundstücksgröße (unter 700 qm) und der bisherigen Ausnutzung als städtebaulich vertretbar einzustufen.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den bestehenden und zum Umbau / zur Umnutzung vorgesehenen Objekte. Die Höhen bewegen sich mit 283m ü NHN im Westen und 294m ü NHN im Osten. Das Geländeniveau befindet sich auf ca. 279m ü NHN. Insofern sind Gebäudehöhen zwischen 4m und 15m zulässig.

Ergänzend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Diese werden auf maximal Z = II (im Westen mit Z = I) festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 1 wird zudem dem Bestand entsprechend die geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 kann ausnahmsweise für Vordächer, Eingangstreppen, Werbeanlagen bis zu einem Maß von 0,6 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0 m sowie insgesamt 6,0 m nicht überschreitet. Dachüberstände oberhalb des zweiten Obergeschosses dürfen von der festgesetzten Baulinie auf der Grenze zur Wiesbadener Straße (Flst. 102/16) und zur Straße Milcheshohl (Flst 103/11) auf der gesamten Gebäudelänge um bis zu 0,6 m hervortreten. Vordächer müssen ein Lichtraumprofil von mind. 2,2 m einhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird das Planvorhaben möglichst eng und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend definiert, aber andererseits auch Spielräume für den Vollzug eingeräumt, um später Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen möglichst ausschließen zu können.

## **2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb des Plangebietes entlang der gekennzeichneten Baugrenzenabschnitte ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesen Bereichen H = 1,5m.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzungen für die in der Planzeichnung markierten Bereiche werden unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als zulässig erachtet, da es sich dabei nur um sehr begrenzte Bereiche handelt. Zufahrts- und Angriffsmöglichkeiten für Rettungskräfte sind ausreichend gegeben und eine erhöhte Gefahr von z.B. Brandüberschlägen ist nicht anzunehmen.

Wesentliche nachbarliche Probleme (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu besorgen, da die reduzierten Abstandsflächenmaße weitgehend nur nach innen innerhalb des Plangebietes wirken und den baulichen Bestand abbilden.

Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (v.a. die Aspekte der Belichtung und der ausreichenden Besonnung) werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Durch die Begrenzung der reduzierten Abstandsflächen auf untergeordnete Teilbereiche wird ein ausreichender Lichteinfall gewährleistet. Darüber hinaus kann die nachfolgende und konkretisierende Objektplanung u.a. im Rahmen der internen Raumanordnung auf die Lichtverhältnisse in den Gebäuden reagieren.

Insgesamt wird die Reduzierung der Abstandsflächen in den relevanten Teilbereichen als städtebaulich vertretbar bewertet und u.a. auch vor dem Hintergrund eines schonenden und effizienten Umgangs mit Grund und Boden bzw. der bestandsorientierten Überplanung Vorrang eingeräumt.

## **2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die Anordnung der Stellplätze klar und eindeutig bzw. dem zwischen der Stadt und den Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen. Bezüglich der Nebenanlagen werden aus städtebaulichen Erwägungen heraus keine weitergehenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Die Festsetzung ist insofern lediglich klarstellend, um Unklarheiten im Vollzug zu vermeiden.

Ebenso klarstellend wird festgesetzt, dass Fahrradabstellanlagen innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan integriert. Dementsprechend wird zur Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Diese Materialien verhindern den Wasser- und Gasaustausch zwischen Atmos- und Pedosphäre und tragen dementsprechend nicht zu einer nachhaltigen Freiflächengestaltung bei. 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 selbstverständlich unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung werden im Bebauungsplan unzulässig, da sie oftmals in Verbindung mit den o.g. wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Anwendung gelangen und ebenfalls keinen Beitrag zur grünordnerischen Gestaltung leisten. Aufgrund des vorliegenden Planziels bzw. der Objektplanung werden von der Bestimmung jedoch Wege, Hofflächen der Außengastronomie („Biergarten“) und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude ausgenommen. Zur Reduzierung von Belastungen des anfallenden Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die großflächige (> 20m<sup>2</sup>) 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  $\geq 50$  zu verwenden. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Überlegungen heraus. 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 urbanen Umgebung an warmen Tagen reduziert und das lokale Mikroklima verbessert. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit ein zumindest kleiner Beitrag zur Klimafolgenbewältigung bzw. zur Abmilderung der Aufheizung im Plangebiet erzielt werden.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene artenschutzrechtliche Begutachtungen durchgeführt und u.a. auch mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die Untersuchungen liegen den Planunterlagen bei, auf die für weitere Informationen verwiesen wird. Nach Auswertung dieser Expertisen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen als erforderlich erachtet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude je 2 Nistkästen für Vögel (2 x Nischenbrüter und 2 x Höhlenbrüter) (z. B. Schwegler Sperlingskoloniekasten 1SP und Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbare) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden wettergeschützt in mind. 2 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Nistkästen für Vögel (Mauersegler) (z. B. Schwegler Mauerseglerkasten 17 oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden in mind. 6 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Mindestens 50% der Bruchsteinwand an der Ostseite des bestehenden Gebäudes innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind als Habitat für Wildbienen zu erhalten. Die nicht zu erhaltenden 50% sind durch Errichtung einer neuen nach Süden exponierten, naturnahen Bruchsteinmauer im Plangebiet auszugleichen. Diese ist in einer Tiefe von 40 cm neu aufzuschichten und ab einer Tiefe von 10 cm durch groben Bruchsteinmörtel (ohne Zement!) statisch zu sichern. Keinesfalls dürfen die Oberfläche oder die Fugen versiegelt werden.

## **2.8 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 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.

## **2.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Entsprechende Darstellungen finden sich im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die sinnvoll nutzbaren Dachflächen aufzeigt. Zur Absicherung dieser Maßnahme und zur Förderung regenerativer Energien im Plangebiet wird vorhabenbezogen festgesetzt, dass Photovoltaik-/ Solarthermieanlagen gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne BP.06 bis BP.10) zu errichten sind.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Um die Belastungen durch künstliche Lichtquellen für Insekten und Lebewesen zu reduzieren und Streulicht in den Himmel (Stichwort „Lichtverschmutzung“) zu minimieren, 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 städtebaulich aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte unzulässig, um die angrenzenden Bebauungen nicht zusätzlich zu belasten. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Vorhabengrundstückes sind daher ebenfalls unzulässig.

Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan S 14 "An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße" und der dafür angefertigten schalltechnischen Untersuchung (GSA Ziegelmeier, 12.5.2020) aus dem Jahr 2020 bzw. 2021 geht hervor, dass das Plangebiet aufgrund der Lage an der B 455 mit Lärmemissionen beaufschlagt ist. Wenngleich der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan für den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben wird, gelten die Ergebnisse der damaligen schalltechnischen Untersuchung nach diesseitiger Einschätzung auch weiterhin und können auch für den vorliegenden Plan angewendet werden. Dementsprechend werden die Festsetzung auch in den vorliegenden Plan übernommen:

*Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ . Dabei ist*

- *$L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01)*
- *$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.*
- *$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume u.Ä.*

*Mindestens einzuhalten sind:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.*

Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01), Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	II	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist eine eigene Darstellung gemäß DIN 4109-1 2018-01, Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

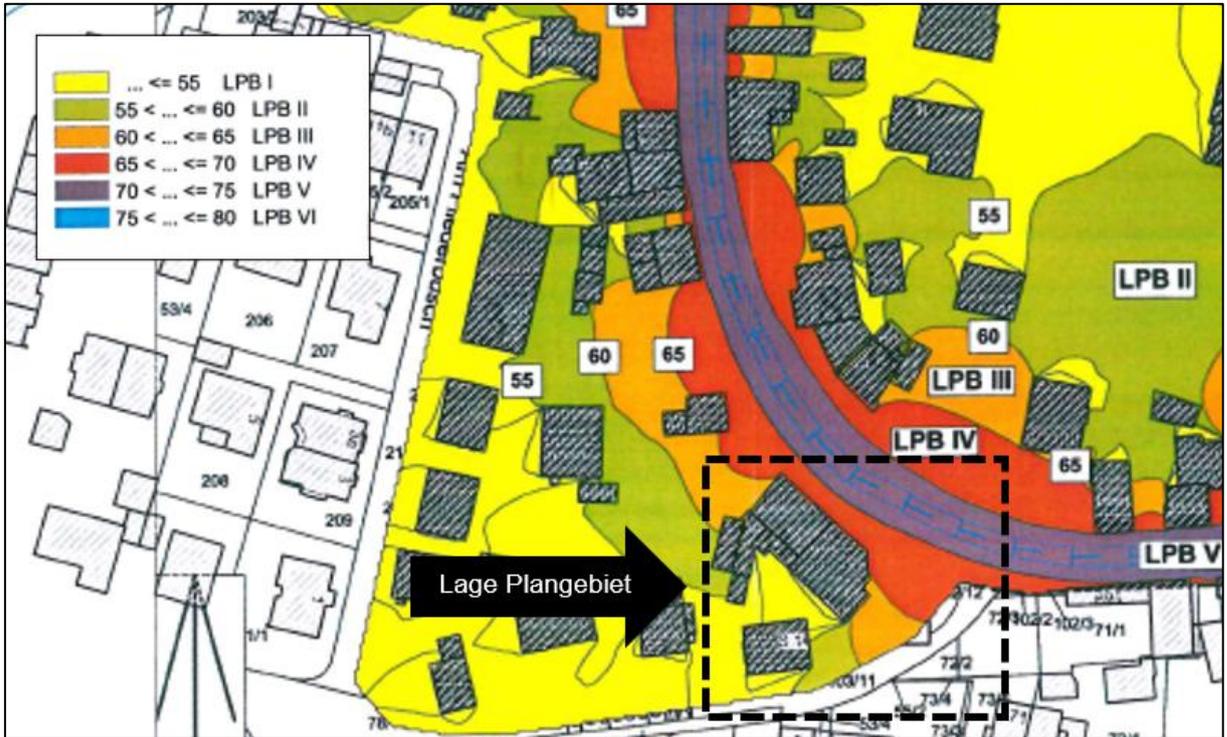
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (2018-01) zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor KAL (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht.

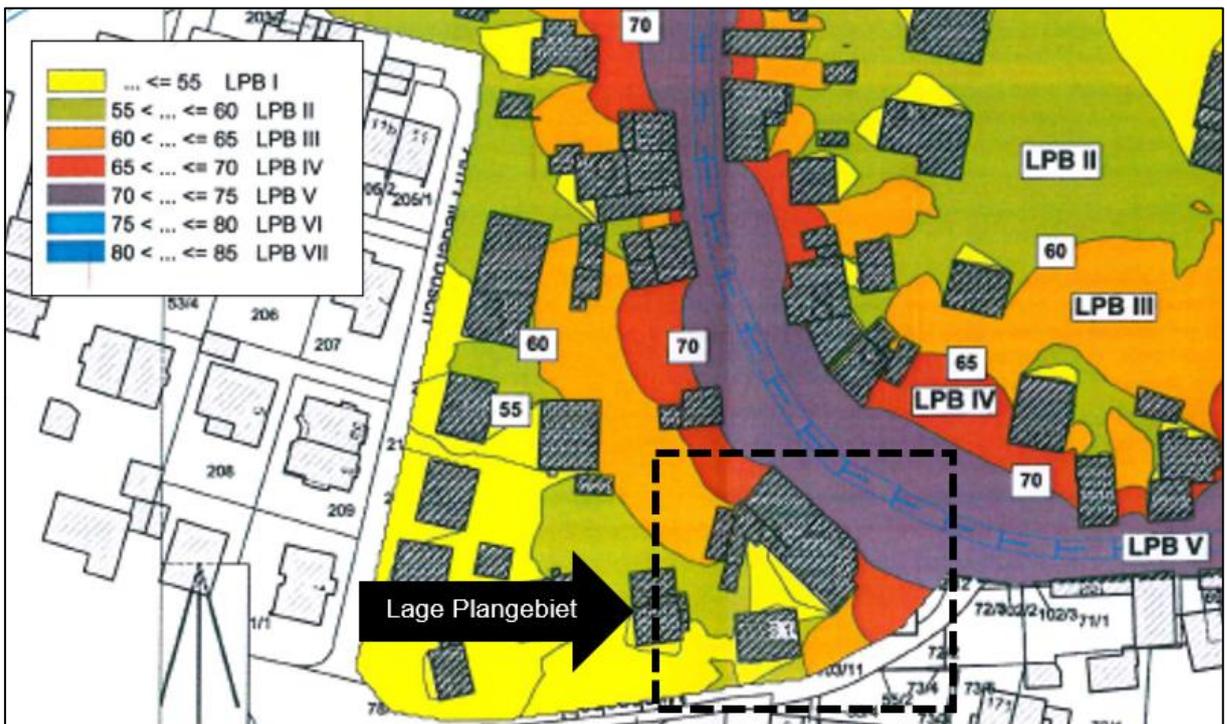
Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Karte 1: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), tags: Ausweisung der LPB TAGS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“  $L_a$  in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile



Karte 2: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), nachts: Ausweisung der LPB NACHTS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“  $L_a$  in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Kinderzimmer/Schlafzimmer).



### **2.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um u.a. aufgrund der großzügig bemessenen Grundflächenzahl eine adäquate und der stadträumlichen Lage des Plangebietes entsprechende Mindestein- und -durchgrünung zu gewährleisten, werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist daher mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die Bäume in einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen.

Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. 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 zulässig.

## **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

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 Dach- und Fassadengestaltung**

Zulässig sind geneigte Dächer gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des baulichen Bestands. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports. Hiervon werden die Nebengebäude im Nordwesten des Plangebietes erfasst.

Aufgrund der repräsentativen und ortsbildprägenden Lage soll die Dacheindeckung angepasst erfolgen. Die Dacheindeckung ist daher in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu realisieren. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende 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 Fassadengestaltung und -gliederung im Baufenster mit der laufenden Nummer 1 ist zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuführen (Kombination Fachwerk(-imitat) und Putzfassade und Klinker- / Bruchsteinsockel).

### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen**

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen und der repräsentativen Lage des Plangebietes 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 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 zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu bewahren. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten in diesem Zusammenhang 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 Werbeanlagen

Zur Steuerung von Werbeanlagen werden keine Festsetzungen getroffen. Es gilt die jeweils aktuell rechtskräftige Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Königstein im Taunus.

### 3.4 Stellplätze

Aufgrund der vorliegenden Bestandsüberplanung und der standörtlichen Besonderheiten der Liegenschaft (Aufwertung der Nutzung in repräsentativer Lage bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot) werden gemäß § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020 der Stadt Königstein abweichende Bestimmungen zu den Stellplätzen vorgenommen. Für das Gesamtprojekt werden insgesamt 21 Stellplätze u.a. aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage und der projektbezogenen Eigenschaften als ausreichend erachtet:

- Kiosk (48 qm): 3 Stpl. (gemäß Stellplatzsatzung)
- Gaststätte „Große Linde“ (69 qm): 6 Stpl.
- "Kleine Linde" nur ein Kolleg der "Großen Linde" daher keine Stellplätze erforderlich
- Spielhalle mit Bistro (145 qm / 12 Automaten; je Automat 1 Stellplatz): Aus Erfahrungswerten kann für die Spielhalle eine Auslastung von 30% angenommen werden, dies ergibt eine Stellplatzanzahl von 8, die vorliegend als angemessen erachtet wird).
- 4 Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen (je Wohnung 1 Stpl.): 4 Stpl. (Abweichung von Stellplatzsatzung, da relativ kleine Wohnungen für Mitarbeiter)

#### Summe: 21 Stellplätze

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Errichtung der vier Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen aufgrund der „Doppelnutzung“ von Wohnen und Arbeiten am Standort nur jeweils ein Stellplatz als erforderlich angesehen wird. Für die gastronomischen Angebote sind aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage ebenfalls geringere Anforderungen an die Zahl der Stellplätze zu stellen. Da Kioske hauptsächlich der örtlichen Versorgung dienen, können die 3 Stellplätze gem. § 52 Abs. 4 HBO als Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Für die bestehende Vergnügungsstätte im Obergeschoss des bestehenden Anwesens ergibt sich aus den Erfahrungswerten des Betreibers aufgrund der eher „versteckten“ und nicht sonderlich repräsentativen Lage, die sich zudem kein überörtliches Einzugsgebiet erschließt und für die nur eine Auslastung von 30% zu erwarten ist, ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen.

Vier Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Die Anzahl von 10 Stellplätzen wurde in den Jahren 1996 und 1997 bereits abgelöst. Aufgrund der räumlichen Situation und des zu erwartenden regionalen Einzugsgebietes, können gem. § 52 Abs. 4 HBO 1/3 der notwendigen Stellplätze als Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Diese Stellplatzkonzeption wurde in entsprechende Festsetzungen überführt. Zur Nachvollziehbarkeit wurden zusätzliche Hinweise aufgenommen, da z.B. auch die bereits in den Jahren 1996 und 1997 erfolgte Stellplatzablöse berücksichtigt werden muss.

Für das Vorhaben sind insgesamt 19 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch sogenannte Doppelstockparker für bis zu 12 Fahrräder mit gegenüber der Stellplatzsatzung abweichenden Maßen zulässig. Zudem sind weitere 7 Fahrradstellplätze als Ersatz für die PKW-Stellplätze aus Festsetzung Nr. 3.4.1 nachzuweisen.

#### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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, wengleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

##### **4.2 Biotoptypen und Vegetation**

Das Plangebiet ist de facto vollständig versiegelt und bebaut. Lediglich im Westen besteht eine rd. 15 m<sup>2</sup> große Beet- / Grünfläche mit einem Baum. An der Ostfassade der alten Scheune befindet sich eine Rankpflanze. Standortprägend ist die als Naturdenkmal geschützte Linde an der Wiesbadener Straße. Der 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.

Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbortstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen. Ein positiver Bescheid wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 05.12.2023 in Aussicht gestellt, da der Bereich real bereits als Stellfläche genutzt wird.

### 4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Rahmen der Planung wurden insgesamt drei artenschutzrechtliche Gutachten und Expertisen erstellt, welche den Planunterlagen beiliegen. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Einschätzungen wurden zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Entsprechende Festsetzungen haben Eingang in die Planunterlagen gefunden.

Die Stadt Königstein im Taunus geht daher davon aus, dass der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes bei Beachtung der festgesetzten und allgemein geltenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorgaben vollzugsfähig ist.

Im Hinblick auf die konkreten und speziellen artenschutzrechtlichen Festsetzungen wird auf das entsprechende Kapitel in dieser Begründung verwiesen.

Darüber hinaus wird nachfolgend auf die allgemein zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorgaben hingewiesen:

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird 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 Wochenstubezeit 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.

### 4.4 Bodenfunktionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Böden bereits anthropogen überformt wurden. Der Bodenvierer Hessen gibt daher an, dass es sich bei den Bodenformen um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt. Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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“,

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.

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.

#### **4.5 Klima und Luft**

Im Hinblick auf das Klima und die Luft ist dem Plangebiet aufgrund der intensiven Versiegelung keine Funktion beizumessen. Durch die Pflanzung eines weiteren Baumes in der Mitte des Gebiets kann sich das Lokalklima vor Ort verbessern. Auch die Fassaden- und Flachdachbegrünungen in Verbindung mit der wasserdurchlässigen Befestigungen, den Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Oberflächen, etc. können einen positiven Beitrag leisten.

#### **4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dem Plangebiet kann aufgrund von fehlenden Strukturen wie z. B. Wander- und Radwege keine wesentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen zugesprochen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Plangrundstückes sind durch die Modernisierung des in Rede stehenden Gebäudeensembles nicht zu erwarten. Durch den teilweisen Wiederaufbau „an gleicher Stelle“ entstehen auch 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, da die reduzierten Abstandsflächenmaße nach innen innerhalb des Plangebietes wirken und nach Norden die heute schon bestehende Bebauung lediglich „nachzeichnen“ um für die angestrebte Modernisierung und den Wiederaufbau klare planungsrechtliche Vorgaben zu schaffen. Nachteilige Veränderungen mit Auswirkung auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (v.a. die Aspekte der Belichtung und der ausreichenden Besonnung) sind dabei ebenfalls nicht zu erwarten. Die interne und nur abschnittsweise Reduzierung der Abstandsfläche ermöglicht auch weiterhin einen ausreichenden Lichteinfall im Bereich der bestehenden und geplanten Objekte. Darüber hinaus kann die nachfolgende und konkretisierende Objektplanung u.a. im Rahmen der internen Raumanordnung auf die Lichtverhältnisse in den Gebäuden reagieren.

Insgesamt wird die Reduzierung der Abstandsflächen in den relevanten Teilbereichen als städtebaulich vertretbar bewertet und einer dichteren Bebauung u.a. auch vor dem Hintergrund eines schonenden und effizienten Umgangs mit Grund und Boden Vorrang eingeräumt.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Immissionen der Wiesbadener Straße sei zur Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle auf die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz verwiesen.

#### **4.7 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die in Rede stehende Maßnahme verbessert. Der bestehende Charakter insbesondere des direkt an der Wiesbadener Straße befindlichen Gebäudes „Linde“ wird erhalten und modernisiert. Insgesamt erhält die inzwischen etwas „vernachlässigt“ wirkende Liegenschaft eine deutliche architektonische und städtebauliche Aufwertung unter Wahrung des bestehenden und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes.

#### **4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kulturdenkmal aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.

Es wird jedoch auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten.

Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

#### **4.9 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 die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holz hackschnitzel-, Stückholz- und Holz Scheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei ferner explizit hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

#### **4.10 Schutzgebiete und Biotopschutz**

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen 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.

#### **4.11 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. Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

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. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

Ferner weist der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) grundsätzlich darauf hin, dass von CO<sub>2</sub>-erzeugenden Energieträgern generell abgesehen und der Einsatz von Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen bevorzugt werden sollte.

#### **6. 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 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

##### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

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

##### **6.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

##### **6.3 Wasserschutzgebiete**

4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 436-027 „Br. I-V Braubach, Kelkheim“. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz: 11/2003, S. 1167ff) ist zu beachten.

#### **6.4 Wasserversorgung**

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Wiesbadener Straße (B 455) und in der Milchesohl kann ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden. Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Schneidhain und wird über den Hochbehälter HB Schneidhain (359 müNN) versorgt. Der HB Schneidhain wird über die Mittelzone Königstein und diese über die Hochzone Königstein befüllt. Bei Mehrbedarf bestehen im HB Tillmann und im HB Hardtberg Einspeisemöglichkeiten für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die Bezugsmenge ist abhängig von den Lieferverträgen und von den Möglichkeiten des Vorlieferanten (Hessenwasser) des WBV und kann nicht uneingeschränkt erhöht werden. Im Notfall kann die Versorgungszone Schneidhain zusätzlich auch über die Pumpstation im Liederbachtal mitversorgt werden. Im Normalbetrieb versorgt die Pumpstation Liederbachtal mit den dazugehörigen Tiefbrunnen (Brunnen Schneidhain und Brunnen li-V Liederbachtal) die Tiefzone Königstein.

Durch die geplante Nutzungsänderung ergibt sich kein zusätzlicher relevanter Trinkwasserbedarf. Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet kann abschließend als ausreichend gesichert bewertet werden.

Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt bei ca. 8 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen in diesem Bereich in der Wiesbadener Straße 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

#### **6.5 Abwasserbeseitigung**

Östlich vom Planungsgebiet in der Wiesbadener Straße (B 455) und südlich in der Straße Milchesohl befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle DN 600 SB bzw. DN 400 B. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann hier eingeleitet werden. Die Entsorgung erfolgt dann über den öffentlichen Kanal der Stadt zu den Verbandsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und weiter zur Kläranlage nach Frankfurt-Sindlingen. Im Planungsgebiet ist eine private Grundstücksentwässerungsanlage der dortigen Bebauung vorhanden.

Der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal in der Wiesbadener Straße wurde im Jahre 2016 erneuert und den hydraulischen Anforderungen angepasst. Unabhängig davon, sollte zur allgemeinen Entlastung der nachfolgenden Entwässerungsanlagen möglichst wenig Regenwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

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.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz 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.

Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. 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.

## **7. 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.

## **8. 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).

## **9. 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“.

## **10. Kampfmittel**

Kenntnisse über Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Infrastrukturen**

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten, Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna im Plangebiet. Auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslage, usw.) zu schützen.

## **12. 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.

## **13. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **13.1 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.

## **14. Bodenordnung**

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

## **15. Kosten**

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

## 16. Anlagen und Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung (P 20007) zum Bebauungsplan S 14 „An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße“ – Geräuschimmissionsbelastung der Gebäude im Zuge der Wiesbadener Straße (B455) in der Ortsdurchfahrt Schneidhain, GSA Ziegelmeyer GmbH, 12.05.2020
- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein, Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf), 22.02.2023
- Ergänzung zu: Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein, Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf), 30.05.2023
- Begutachtung einer Bruchsteinwand hinsichtlich des Vorkommens von Wildbienen, Wiesbadener Straße 173, Königstein, Dipl. Biol. Stefan Tischendorf, 12.08.2023

Planstand: 12.12.2024

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)