--- --- ---- +0.00



Konrad-Adenauer-Straße 16 Planungsbüro Holger Fischer 35440 Linden

Per Fax an die Nr: 06403 - 9537-30

Königstein/Glashütten

61462 Königstein i. Ts. Milcheshohl 27

Beschlus

BUND (02.09.2013)

E-Mail: bund@jacubowsky.info

Gabriela Terhorst Günter Schmunk Cordula Jacubowsky homas Gerber

Bebauungsplan F19 – "Ausbildungsstätte Falkenstein"

Schr geehrte Damen und Herren,

laut Frau Kupfer von der Stadt Königstein haben wir wegen verspäteter Zusendung der Unterlagen eine Verlängerung bis zum 9.9.2013 bekommen, dies nur vorweg.

erscheint, war es uns leider nicht möglich, detaillierter auf die Planung einzugehen. Auf Grund der uns vorliegenden Planung, die leider an vielen Stellen unzureichend und unüberlegt

kehren, um Ihnen und uns unnötige Doppelarbeit zu ersparen. darum, in noch kommenden Bebauungsplänen wieder auf den Qualitätsstand von früher zurückzu-Daher hier unsere Anmerkungen und die offenen Fragen in allgemeinerer Form. Wir bitten höflichst

1. Tiermonitoring. Wann wird das erforderliche einjährige Tiermonitoring durchgeführt? Ohne dieeine Umsiedlung durch Fachleute notwendig. doch um andere Vegetationstypen handelt. Falls sich Fledermäuse am/im Gebäude aufhalten, ist erscheint es uns sehr einfach, komplett auf das Monitoring von F18 zu verweisen, da es sich hier de aufhalten. Auch wurden in der Vergangenheit Lockstöcke für die Wildkatze aufgestellt. Auch sich Fledermäuse zumindest zeitweilig, wenn nicht sogar ganzjährig auch im Inneren der Gebäumöglich durchzuführen. Da diverse Scheiben eingeschlagen wurden, ist es ziemlich sicher, dass mausarten in und am Gebäude und die Wildkatze empfehlen wir dringendst, dieses so bald wie ses können wir keine Aussagen dazu treffen. Vor allem im Hinblick auf nicht untersuchte Fleder-

zwingend notwendig, um eine sachliche Stellungnahme abgeben zu können. uns momentan noch unbekannten geschützten Arten, fehlt ein Gutachten. Diese Gutachten sind und Schlingnatter am/auf dem Plangebiet nachgewiesen worden. Zu jeder dieser Arten, sowie der Es sind zumindest die Arten Feuersalamander, Zwergfledermaus, Siebenschläfer/Baumschläfer

und damit die Libellenpopulation beeinträchtigen würde. Jagdgelände. Es ist z.B. zu überprüfen, ob eine Bebauung das Jagdgebiet der Libellen zerstören obert hat. Zumindest Libellen vom westlich gelegenen Forellenweiher dienen die Wiesen als on speziell angepasster Insekten ein Refugium im Innenhof bzw. an den Mauern und Treppen er-Neue Biotope. Das Gelände scheint in den letzten Jahren recht verwildert zu sein. Da ein Naturschutzgebiet mit Feuchtbiotopen direkt angrenzt, ist es gut möglich, dass sich hier eine Populati-

Frenkfurter Volksbank Königstein, Kto. 610 021 5915, 812 501 900 00 www.bund-koenigstem-glashuetten.de - E-Mad: bunit@jacobowsky.info

1/3

Vorstand:

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Tel.: 06174 - 249 18 12 Fax: 06174 - 249 18 13 Gabriele Klempert

Schneidhain, 2.9.2013

sie dient auch der Materialsammlung. So besagt § 4 Abs. 2 BauGB u.a., Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken (...). Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägematerials zweckdienlich in den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

§ 4 Abs. 1 BauGB stellt im Übrigen nur einen ersten Schritt der Umweltprüfung dar, denn

mäuse, Amphibien und Reptilien sowie Schmetterlinge und Heuschrecken aufbaut. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach

der auf umfangreichen Bestandsaufnahmen, z.B. der Tierartengruppen Vögel, Fleder-Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ein 30seitiger Umweltbericht erstellt Aus der Stellungnahme geht leider nicht hervor, welche Materialien ihr zugrunde liegen

wo die Lockstöcke aufgestellt worden sind und ob ihr Anbringen zielführend war. formation aus der vorliegenden Stellungnahme - wobei es interessant wäre zu erfahren, Bebauungsplanes und die Artenschutzprüfung Eingang finden. Dies gilt auch für die In-Die Ergebnisse dieser Materialsammlung werden in den Umweltbericht zum Entwurf des

sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen

verwaltungsgerichtes zum Thema Fledermäuse auch eine einmalige Begehung ausrei fall auch tatsächlich notwendig ist. Hierfür kann nach der Rechtsprechung des Bundesches nicht erforderlich. Eingestellt werden muss in die Abwägung nur das, was im Einzel Ein einjähriges Tiermonitoring ist jedenfalls nach den Bestimmungen des Baugesetzbu chend sein.

Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes thematisiert worden sind Ausführungen zu den genannten Tierartengruppen ergänzt, sofern sie nicht bereits im Unabhängig davon wird der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes um die Monitoring bezeichnet und betrifft ausschließlich den Vollzug eines Bebauungsplanes Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Diese Überwachung wird üblicherweise auch als ne nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehesen, der besagt, dass Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Zu dem verwendeten Begriff des Monitorings sei es gestattet, auf § 4c BauGB zu verwei

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt

BUND OV Königstein-Glashittes

Schneidhain, 2.9.2013

- ob sich die Bebauung bzw. die Zeit der Bebauung ungünstig auf diese Population oder andere dort heimische Amphibien auswirkt, da sich die Rückzugsorte der Salamander bzw. dieser Amphibien im Winter im Wald nördlich und östlich des Plangebiets befinden und sie somit das Plangeeine große Population von Feuersalamandern nachgewiesen worden. Es wurde nicht untersucht, Amphibien. Südlich des Plangebiets befindet sich das Quellgebiet zum Forellenweiher. Es ist hier
- WRRL. Unterhalb der linken Kehre der Zuwegung ist ein Betonrohr zu erkennen. Ebenso ist quer auf halber Höhe des Wanderwegs am rechten Rand der bebauten Fläche ein Tonrohr zu erken-Quellwasser in die Kanalisation. Es ist unbedingt zu klären, ob es sich hier um verrohrte Gewässer handelt, die nach WRRL freizulegen wären. dem Gebäude zusätzliche Sammelstellen/Sickerrohre für oberhalb austretendes Hangwasser oder zumindest ein Quellhorizont anzunehmen. Womöglich befinden sich daher sogar unter oder an nen. Da sich unterhalb/westlich/südwestlich des Plangebiets der Forellenweiher befindet, ist hier

den Grundstücken nicht selbst Verwendung finden, damit sie der Umgebung, resp. dem Forellen-Im Übrigen ist es wünschenswert, wenn die Niederschläge gesammelt und dosiert an die Ableitung der gefassten Quelle oder ähnliche Wasserläufe abgegeben werden würden, sofern sie auf

- geplante Villenbebauung verbaut wird. Später wäre nur noch ein Zugang durch das angrenzende Forellenweiher und ehemalige Hausmülldeponie. Bezugnehmend auf die Sickerwasseruntersumenhang sollte gründlicher untersucht werden, bevor der Zugang zu diesem Gebiet durch die gefunden, die auch im Sickerwasser nachgewiesen wurden (Schwermetalle, PAK). Dieser Zusam-Dezember 2011 festgestellt wurde. Immerhin wurden im Forellenweiher die gleichen Giftstoffe Hausmülldeponie ursächlich für die Einbringung von Giftstoffen in den Forellenweiher ist, die im chung des Büros HPC3 vom Juni 2011, stellt sich in unseren Augen die Frage, inwieweit diese
- Bebauungsgrenze. Zu begrüßen ist, dass zumindest im nördlichen Teil der obere Rand des Bemehr Spielraum eingeräumt wird. bauungsfensters von der momentan vorhandenen Bebauung zurückweicht, hier also der Natur
- Wald und Erschließung. Es ist uns nicht ersichtlich, warum zusätzlich Privatgrundstücke (laut derweg. Wo soll er zukünftig verlaufen? Bebauung dieser Grundstücke. Im Übrigen fehlt auf dem Bebauungsplan der vorhandene Wanwürden, trotzdem dass hier einige Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Wir sind gegen eine angrenzenden Bebauung für günstige kleinstklimatische Verhältnisse, die bei Bebauung entfallen dieses Waldstück unbedingt erhalten bleiben. Es sorgt unter anderem auch bei der nach Osten Von der Falkensteiner Bebauungsstruktur her und des nahen Naturschutzgebietes wegen sollte Bestandsplan drei Parzellen rechts des Waldweges am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes) die als Forstwirtschaft = Wald ausgewiesen sind, hier in die Planung mit aufgenommen wurden.

Baumschutzsatzung sind kein Garant für einen tatsächlichen Ersatz, da diese nur zeitlich befristet die zum Erhalt festgesetzten Bäume anzutasten. Auch Ersatzpflanzungen nach der Königsteiner lich, ob an den unteren Rändern der Grundstücke diese Häche untergebracht werden kann, ohne Begründung von ca. 150-200 m² für Garage, Stellplätze, Zufahrten etc. ausgegangen. Es ist frag-Laubwaldes führen wird, obwohl hier einige Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Es wird in der einer weiteren Zerstörung des besonders im südöstlichen Teil vorhandenen erhaltenswerten Gleichwohl ist die Erschließung der Grundstücke über den Reichenbachweg angedacht, was zu

Frankfurter Volksbank Köngsleir, Kio. 610 021 5916, BCZ 501 900 00 durch die Bauarbeiten die vorhandenen Bäume nicht negativ beeinflusst werden. Verdichtung Da das Gelände eine sehr große Hangneigung aufweist, ist es außerdem sehr zweifelhaft, dass

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

noch ergänzt Auch hier werden die Ausführungen im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Rahmen der Baufeldfreimachung beantwortet werden können. nagen an der Bergseite der vorhandenen Bebauung) handelt, wird abschließend erst im es sich hierbei um einen Quellhorizont oder nur um die Ableitung von Hangwasser (Draider Stützmauer am oberen Rand der im Halbrund ausgeführten Zufahrt zum Innenhof. Ob Das in der Stellungnahme angesprochene Rohr ist bekannt; es befindet sich im Bereich

beschränken sich hier auf die Sicherung der Fläche. gungsverfahren vorbehalten. Die Aufgabe und der Handlungsauftrag der Bauleitplanung ben gezogen werden, die Details bleiben allerdings dem wasserrechtlichen Genehmischützen. Hier kann im Zuge der Baufeldfreimachung und der Erschließung z.B. ein Graoberflächennahe Ableitung notwendigen Bereiche vor konkurrierenden Nutzungen zu und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um die für eine bachweg auf eine Breite von mind. 5 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege bare Grundstücksfläche am nordwestlichen Rand des Baugebietes bis zum Reichenren Grundstücksfläche liegt. Die freiwerdende Fläche wird ebenso wie die nicht überbauten soweit talseitig verschoben wird, dass das Rohr nicht mehr innerhalb der überbauba aber dadurch Rechnung getragen, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Nordwes-Den in der Stellungnahme angesprochenen Belangen wird im Rahmen der Bauleitplanung

ohnehin gesetzlich normierten Prüfauftrag, adressiert an die jeweilige Bauherrschaft, ver-Zu der im Übrigen angesprochenen Bewertung von Niederschlagswasser sei auf den

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

indes nicht, da die Altablagerung unmittelbar an den Reichenbachweg angrenzt und von dort aus auch zukünftig begangen werden kann. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess

zu 6.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

BUND OV Königstein-Glashürten

Schneidhain, 2.9.2013

schützt werden. Auch die fehlenden genauen Baufenster lassen nicht erkennen, welche Bäume Zaun entsprechend des Schutzabstandes (mindestens Kronentraufe) während der Bauphase geten. Der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sollte daher mit einem Mindestabstand ist die Kronentraufe, dieser ist aber in einem Wald logischerweise nicht einzuhalder Bodenstruktur durch Baumaschinen zerstört die Wurzeln, der Baum stirbt ab. Der notwendige

Die Rodung des vorhandenen Waldes muss außerdem aufwendig (Ökopunkte) kompensiert werden. Dies lässt sich vermeiden, wenn der Wald Wald bleibt.

- dies unmöglich, ohne die vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Bäume anzutasten. chenbachweg aus unterzubringen. Vor allem in der rechten Hälfte des Bebauungsplanes erscheint erscheint uns nicht möglich, vier Stellplätze auf jedem Grundstück bei Erschließung vom Rei-Parkplätze. Nach Stellplatzsatzung sind hier 36 Stellplätze für alle Grundstücke nachzuweisen. Es
- endlich fahren können) geben wird und zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr entstehen wird. zes ist das auch nicht, da es mehr wartende PKW mit laufendem Motor (bei Einspurigkeit, bis sie fahrbar, das ist auch für Rettungsdienste und Feuerwehr nicht sinnvoll. Im Sinne des Naturschutse, werden diesen Zustand noch erheblich verschlimmern. Dann ist die Straße nur einspurig beche Besucher der neuen Häuser, ganz zu schweigen von den Handwerkern während der Bauphasamten Länge des Baugebiets für Zufahrten geöffnet, d.h. um ihrer Parkplätze beraubt. Zusätzli-Seite verpachtet. Die rechte Seite wird durch den Bebauungsplan zusätzlich auf ca. 50 % der ge-Es gibt sehr viel Ausflugsverkehr und zusätzlich sind alle öffentlichen Parkplätze auf der linken Außerdem scheint insgesamt die Parkplatzsituation am Ende des Reichenbachwegs unüberlegt.
- Sparsamer Umgang mit Energie. Ein Abriss und eine Neubebauung der Fläche verschlingt wegiehausbauweise vorgeschrieben werden. nicht möglich ist, sollte zumindest für die Häuser Passivhausbauweise oder besser noch Plusenerein Umbau des vorhandenen Gebäudes in Wohnungen (die energieärmste Nutzungsmöglichkeit) sentlich mehr Energie pro neuem Bewohner, als ein Umbau des vorhandenen Gebäudes. Wenn
- 20. zweiter Stelle die Schaffung vergleichsweise günstiger Wohnungen, ein Neubau von Häusern erfüllt Land Hessen tun sollte. Und das ist an erster Stelle der Erhalt der Bäume und der Natur und erst an Gelände zum größtmöglichen und langfristigen Nutzen der Bevölkerung einsetzt, wie es auch das ren oder dem Besitzer der Immobile, dem Land Hessen, satte Gewinne beschert, sondern dass sie das und Verstand an die Planung gehen. Das oberste Ziel der Stadt sollte nicht sein, dass sie den Investo-Die Planung sollte nochmal gründlichst überarbeitet werden. Gerade weil die Stadt zugestimmt hat, aus einem Ausbildungsgelände eine Fläche für den Wohnungsbau zu machen, sollte sie hier mit Maß

Außerdem sind die ökologischen Gesichlspunkte völlig unzureichend untersucht worden.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacubowsky ~ Managustu

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

und dem Jugendhaus der ehemaligen Ausbildungsstätte festzuhalten. auch im Hinblick auf die vorrangige Schließung von "Baulücken" begründet ist, an der Ausweisung der beiden Baugrundstücke zwischen dem Anwesen Reichenbachweg 30 chenbachweges ist aber sukzessive an das Ensemble herangerückt, so dass es gerade sammenhang bebauten Ortsteil errichtet. Die Bebauung nordöstlich oberhalb des Rei-Die ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein wurde deutlich abgesetzt von dem im Zu-

grundstücke nicht nachgewiesen werden konnte, sei nur am Rande vermerkt Das im Zuge der Bestandserhebungen ein offizieller Wanderweg über die beiden Privat

zu können, dass ihre Bebauung möglichst wenige Gehölzentnahmen erfordert. entwurfs eingemessen wurden, um die überbaubaren Grundstücksflächen so anordnen Wesentlicher ist, dass die vorhandenen Bäume bereits im Zuge der Erarbeitung des Vor-

se, wie in der Stellungnahme angeregt, zu sichern sind aber darauf hingewiesen, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Baupha-Anlässlich der Stellungnahme wird in der Plankarte zum Entwurf des Bebauungsplanes

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

deutlich entspannter abzuwickeln sein als dies vormals der Fall war. grundstücken mit jeweils max. 2 Wohneinheiten dürfte der Ziel- und Quellverkehr abei der Nutzungsphase der Ausbildungsstätte dargestellt hat. Bei wie vorgeschlagen 8 Bau-Aus der Stellungnahme geht leider nicht hervor, wie sich die Stellplatzsituation während

tete Straßenparken nicht in abwägungsbeachtlichem Umfang zu erwarten wendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken ist aber das in der Stellungnahme befürch tragen werden, die auch diese Aufgabe zu lösen vermögen. Mit dem Nachweis der not werden, dass die Bauinteressenten vorliegend ausreichend qualifizierte Architekten beauf lich erhalten werden können. In der vorliegenden Abwägung darf davon ausgegangen sen. Es wird nicht verkannt, dass hier im Einzelfall die Kreativität der Architekten gefragt Die notwendigen Stellplätze sind im Übrigen auch auf den Baugrundstücken nachzuwei ist, die Stellplätze so anzuordnen, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume auch tatsäch-

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die ehemalige Ausbildungsstätte steht bereits seit vielen Jahren leer. Die Eigentümerin, das Land Hessen, hat die Immobilie bisher nicht verwerten können. Das gibt Grund zu der Annahme, dass die hier vorgeschlagene Umnutzung jedenfalls wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Im Übrigen ist die Annahme, dass Abriss und Neubebauung mehr "Energie proneuem Bewohner" verschlingt als ein Umbau, nicht belegt.

Die Festsetzung, dass die Häuser in Passivbauweise oder Plusenergiebauweise auszuführen sind, ist nicht möglich, da der insoweit abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Anlaufstelle bietet und der Gesetzgeber auch im Zuge der BauGB-Novelle 2013 darauf verzichtet hat, die Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne der Stellungnahme zu erweitern. Dies ist allerdings folgerichtig, da die Energieeinsparverordnung, die unabhängig von der Existenz eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist, bereits bundesweit den Weg zu klimaneutralen Bauten aufzeigt und vorgibt.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da sie keine konkreten Anregungen beinhalten, kann sich auch die Abwägung auf einen einzigen Punkt beschränken und dies ist die regionalplanerisch geforderte Mindestsied-lungsdichte von 25 Wohneinheiten je ha. Hiernach müssten in dem rd. 1,35 ha Bruttobauland umfassenden Reinen Wohngebiet 34 Wohneinheiten nachgewiesen werden. Bei wie vorgeschlagen 8 Baugrundstücken werden es vorliegend max. 16 Wohneinheiten sein. Ob ein solcher Landschaftsverbrauch im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege ist, sei dahingestellt.