

PBau- und Siedlungsausschuss

BEKANNTMACHUNG

**zur 1. Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses
am Mittwoch, 23.06.2021, 19:00 Uhr
Rathaus Glashütten, im Saal, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten**

Tagesordnung

1. Wahl der / des Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses
2. Wahl der / des stellvertretenden Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses
3. Wahl der Schriftführer für den Bau- und Siedlungsausschuss
4. Mitteilungen des Gemeindevorstandes
5. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Über dem Seegrund"
6. Verschiedenes

61479 Glashütten, den 17.06.2021
Der Gemeindevorstand
Thomas Ciesielski - Bürgermeister

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

**der 1. Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses
am Mittwoch, 23.06.2021, von 19:00 Uhr bis 20:10 Uhr
Rathaus Glashütten, Saal, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten in das Rathaus, Saal,**

Sitzungsverlauf

1. Wahl der / des Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses 56/GV/XIX

Herr Högn eröffnet die Sitzung mit dem ersten Tagesordnungspunkt.

Als Vorsitzender für den Bau- und Siedlungsausschuss wird von Herrn Peter Frankenbach Herr Hans Jürgen Staab vorgeschlagen.

Da niemand widerspricht, wird durch Handaufheben abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Damit ist Herr Hans Jürgen Staab gewählt. Herr Hans Jürgen Staab nimmt die Wahl an und übernimmt den Vorsitz.

2. Wahl der / des stellvertretenden Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses 57/GV/XIX

Als stellvertretenden Vorsitzender für den Bau- und Siedlungsausschuss wird von Herrn Hans Jürgen Staab Herr Thomas Berger vorgeschlagen.

Da niemand widerspricht, wird durch Handaufheben abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Damit ist Herr Thomas Berger gewählt. Er nimmt die Wahl an.

3. Wahl der Schriftführer für den Bau- und Siedlungsausschuss 58/GV/XIX

Der Bau- und Siedlungsausschuss wählt Herrn Richard Meixner und Herrn Jörg Wittlich in der vorgegebenen Reihenfolge zu Schriftführern des Bau- und Siedlungsausschusses der Gemeinde Glashütten.

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Damit ist Herr Richard Meixner als 1. Schriftführer und Herr Jörg Wittlich als 2. Schriftführer gewählt. Herr Meixner nimmt die Wahl auch im Namen von Herrn Wittlich an.

4. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Der neue Gemeindevorstand und Bürgermeister arbeiten sich derzeit in die Themen ein. Es wurde bei der Amtsübergabe teilweise der Eindruck vermittelt, alle sogenannten Projekte laufen. Es stellt sich jedoch heraus, dass teilweise noch kein nennenswerter Statuts erreicht wurde, das sage ich ganz wertneutral.

Daher macht sich der Gemeindevorstand derzeit ein Bild und darauf basierend sind sicherlich bei einzelnen Maßnahmen Anpassungen notwendig.

Hierzu ist auch anzumerken, dass sich Rahmenbedingungen seit einigen Monaten nennenswert verändert haben, gerade im Bausektor kommt es derzeit zu einer Mangelwirtschaft und Verknappung an Material, was erhebliche Preissteigerungen zur Folge hat.

Daher muss die Gemeinde das im Blick haben und darf die eigene finanzielle Handlungsfähigkeit nicht durch die Vielzahl derzeit geplanter Maßnahmen aufs Spiel setzen. Alles sollte einer Prüfung unterlaufen und neu priorisiert werden.

Zum heute auf der Tagesordnung stehenden B-Plan für das Gebiet über dem Seegrund ist zu sagen, dass sich der neue Gemeindevorstand intensiv darüber ausgetauscht hat und Einvernehmen darüber besteht, dass hier ggf. Nachbesserungen notwendig sind. Dieser Korrekturbedarf ist sichtbar geworden, da scheinbar durch Lücken im Planentwurf, bei Bauprojekten - durch eine geschickte Teilung nach WEG - so eine nicht gewollte Verdichtung ermöglicht wird.

Daher wäre eine rege Diskussion nun im BSA wünschenswert, um sicherzustellen, dass in diesem Gebiet der gewollte Charakter mit einer Einfamilienhausbebauung und einer Mindestgrundstücksgröße nicht verloren geht.

Daher bin ich sehr auf Ihre heutigen Beratungen gespannt und gebe das Wort nun zurück an den Vorsitzenden.

Herzlichen Dank.

5. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Über dem Seegrund" 334/GV

Der Vorsitzende erläutert die Drucksache und den gestarteten Gremienlauf und übergibt anschließend das Wort an Herrn Adler vom Planungsbüro Fischer, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt ist.

Herr Adler beschreibt den Status des Baugebietes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, die Zielsetzung für das Plangebiet, den bisherigen Verfahrensverlauf mit den damit verbundenen Schwierigkeiten und das Planergebnis zum vorliegenden Satzungsbeschluss.

Angesprochen wird insbesondere die „Doppelhausproblematik“ hinsichtlich der Festlegung 2 WE/Grundstück und Grundstücksgröße, auch im Zusammenhang einer derzeit stattfindenden Umsetzung eines so nicht in Betracht gezogenen Bauvorhabens innerhalb des betreffenden Gebietsbereiches. Über den Tagesordnungspunkt wird eingehend diskutiert.

Die Möglichkeit Doppelhäuser durch Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes errichten zu dürfen, wird überwiegend ablehnend bewertet.

Ein gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, WGS und Bündnis 90 / Die Grünen wird eingebracht und verlesen.

Über den Änderungsantrag, der wie folgt lautet, wird abgestimmt:

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplans ist so zu ändern, dass die Zahl der zulässigen Wohneinheiten grundsätzlich und für ein möglichst umfangreiches Teilbaugebiet auf eine Wohneinheit je Baugrundstück begrenzt wird. Der Gemeindevorstand wird gebeten, im Bebauungsplanentwurf entsprechende rechtlich umsetzbare Festsetzungen unter Berücksichtigung aller hierfür erforderli-

che Detailfragen einzuarbeiten. Die geänderte Fassung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4 a Satz 1 BauGB erneut zu jedermann Einsicht öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

- 2) Es wird beschlossen, dass i. S. des § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und dass i. S. des § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.

Abstimmungsergebnis:

4 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Damit ist der Änderungsantrag beschlossen. Die Beschlussempfehlung zum Satzungsbeschluss entfällt.

6. Verschiedenes

Herr Staab regt an, die üblicherweise mittwochs stattfindenden Sitzungstermine des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur auf Donnerstag zu verlegen. Eine neue Regelung wurde nicht getroffen.

Der Vorsitzende

ausgefertigt:

gez. Hans Jürgen Staab

Richard Meixner
Schriftführer



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachennummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 01.06.2021	56/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Bau- und Siedlungsausschuss	23.06.2021	beschließend

Wahl der / des Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 62 Abs. 5 in Verbindung mit § 57 Abs. 1 HGO wählt ein Ausschuss in der ersten Sitzung nach der Wahl aus seiner Mitte eine/einen Vorsitzende/n.

Die Wahl erfolgt gemäß § 55 Abs. 1 HGO nach Stimmenmehrheit, denn es sind nicht mehrere gleichartige unbesoldete Stellen zu besetzen.

Die Wahl wird schriftlich und geheim aufgrund von Wahlvorschlägen aus der Mitte des Ausschusses durchgeführt. Wenn niemand widerspricht, kann gemäß § 55 Abs. 3 HGO durch Zuruf oder Handaufheben – also öffentlich - abgestimmt werden.

Sollte jedoch nur ein Mitglied des Ausschusses gegen dieses Verfahren sein, muss schriftlich und geheim gewählt werden.

Gewählt ist der-/diejenige Bewerber/in, für die/den mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen abgegeben worden sind; Nein-Stimmen gelten als gültige Stimmen, Stimmenthaltung als ungültige Stimmen. Wird dieses Ergebnis im ersten Wahlgang nicht erreicht, findet zwischen den zwei Bewerbern/innen, die die meisten Stimmen erhalten haben, eine Stichwahl statt. Erreicht auch in diesem Wahlgang kein Bewerber/in die Mehrheit der gültigen Stimmen, so ist gewählt, wer in einem dritten Wahlgang die meisten Stimmen erhält.

Nimmt die/der zur/zum Vorsitzenden des Ausschusses gewählte Bewerber/in die Wahl an, dann hat sich der Ausschuss damit konstituiert und Handlungsfähigkeit nach innen und außen erlangt.

Erläuterungen:



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 01.06.2021	57/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Bau- und Siedlungsausschuss	23.06.2021	beschließend

Wahl der / des stellvertretenden Vorsitzenden des Bau- und Siedlungsausschusses

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 62 Abs. 5 in Verbindung mit § 57 HGO wählt ein Ausschuss neben seiner/seinem Vorsitzenden noch einen oder mehrere Stellvertreter/innen.

Die Wahl erfolgt gemäß § 55 Abs. 1 HGO nach Stimmenmehrheit, denn es sind nicht mehrere gleichartige unbesoldete Stellen zu besetzen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur DS-Nr. 1/BSA 56/GV verwiesen.

Erläuterungen:

Thomas Ciesielski
Bürgermeister



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 01.06.2021	58/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Bau- und Siedlungsausschuss	23.06.2021	beschließend

Wahl der Schriftführer für den Bau- und Siedlungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Siedlungsausschuss wählt Herrn Richard Meixner und Herrn Jörg Wittlich in der vorgegebenen Reihenfolge zu Schriftführern des Bau- und Siedlungsausschusses der Gemeinde Glashütten.

Erläuterungen:

Gemäß § 62 Abs. 5 in Verbindung mit § 61 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) muss über jede Ausschusssitzung eine Niederschrift gefertigt werden. Daher gehören zu der konstituierenden Sitzung eines Ausschusses die Wahl von Schriftführern.

Nach der Erfahrung der Praxis sollten für einen Ausschuss mindestens zwei Schriftführer gewählt werden. Die gleichartigen unbesoldeten Stellen sind in einem geheimen Wahlgang nach den Grundsätzen der Verhältniswahl gemäß § 55 Abs. 1 und 4 HGO zu besetzen. In der Regel einigt sich der Ausschuss auf einen einheitlichen Wahlvorschlag, so dass gemäß § 55 Abs. 2 HGO der einstimmige Beschluss über dessen Annahme ausreicht.

Herr Meixner und Herr Wittlich haben ihr Einverständnis erklärt, die ehrenamtliche Tätigkeit des Schriftführers im Falle der Wahl auszuüben.

Thomas Ciesielski
Bürgermeister



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachennummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 08.10.2020	334/GV	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	19.10.2020	beschließend
Gemeindevertretung	13.11.2020	beschließend
Bau- und Siedlungsausschuss	20.01.2021	Sitzung abgesagt!
Gemeindevertretung	29.01.2021	Sitzung abgesagt!
Bau- und Siedlungsausschuss	23.06.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	15.07.2021	beschließend

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Über dem Seegrund"

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die DS-Nr. 334/GV als Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13. November 2020 zur Abstimmung vorzulegen.

Satzungsbeschluss:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Erläuterungen:

Siehe Anlage "Begründung zum Bebauungsplan über dem Seegrund".

Anlage(n):

- (1) Glashütten_Seegrund_Teil-II_Öffentlichkeit - geschwärzt
- (2) Glashütten_Seegrund_Teil-I_TÖB
- (3) Begründung zum B-Plan Über dem Seegrund
- (4) SV_SEEGRUND.PDF
- (5) SEEGRUND_OTF.PDF
- (6) Umweltbericht Über dem Seegrund

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan

„Über dem Seegrund“

- Teil II: Öffentlichkeit -

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 06.09.2019).

Glashütten und Wettenberg, den 17.09.2020

Beschlussempfehlung

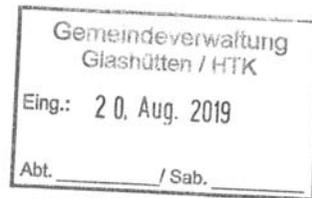
Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

61479 Schloßborn

An die Bürgermeisterin der Gemeinde Glashütten
Frau Brigitte Bannenberg
Rathaus
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten



20. August 2019

Sanierung der Dattenbachstraße

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

1. aus dem Amtsblatt vom 15. Juni 2019 (KW 24 Nr. 12) in der Beantwortung von Fragen der FDP-Fraktion zum Thema Straßenbeiträge haben wir erfahren, dass eine Grundsanierung der Dattenbachstraße mit Erneuerung des Kanals für das Jahr 2020 geplant ist. Dieses geplante Projekt ist laut Aussage der Gemeinde mit erheblichen Kosten für die Anlieger verbunden.

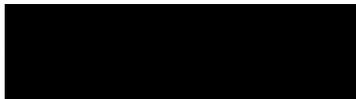
Uns sind die allgemeinen Bedenken in der Öffentlichkeit zu diesem Vorhaben bekannt und diese wollen wir hier nicht wiederholen, außer dass wir unsere Unterstützung für die Interessengemeinschaft beteuern.

2. Hier möchten wir nur auf einen wichtigen Aspekt hinweisen – dem Bauamt hatten wir ihn schon Ende letzter Woche mündlich vorgetragen, nämlich dass nach den Plänen der Gemeinde zwischen der Weiherstraße und der Dattenbachstraße 3 nur ein einziges Kanalrohr quer unter der Straße liegt und dies direkt in die Wiese führt. In der im Jahr 2016 von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Untersuchung des Kanalsystems wurde dieses Rohr „grün“ gekennzeichnet.

Wir sehen alleine aus diesem Grund überhaupt keinen Anlass diesen Teil der Dattenbachstraße grundzusaniern und dieses Rohr zu erneuern. Eine Sanierung wie in der Butznickelstraße, wo die Anlieger nicht direkt in Anspruch genommen wurden, würde vollkommen ausreichen.

Alles andere wäre eine reine Luxussanierung!

Mit freundlichen Grüßen,



61479 Schloßborn (20.08.2019 und 03.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

61479 Schloßborn

An die Bürgermeisterin der Gemeinde Glashütten
Frau Brigitte Bannenberg
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

3. September 2019

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

1. wir hatten in unserem Schreiben vom 22. April 2016 den früheren Entwurf des Bebauungsplans abgelehnt. Unsere Einwände von damals gelten sinngemäß für den neuen Entwurf. Eine Kopie des Schreibens ist als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

2. Auch in der Begründung des neuen Entwurfs sieht die Gemeinde zum Teil die absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung, obwohl sie gleichzeitig erwägt, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen.

Darüber hinaus begründet die Gemeinde die Notwendigkeit für den Bebauungsplan damit, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets nur begrenzt leistungsfähig ist.

Eine künftige Bebauung des Gebiets wird mit Sicherheit nicht von heute auf morgen geschehen. Die Gemeinde verallgemeinert die Verdichtung des Gebiets ohne zu analysieren, wo Engpässe entstehen könnten und wie sie entgegengewirkt werden könnten, ohne einen generellen Plan für das Gebiet zu verabschieden.

Eine Verdichtung im vorderen Teil des Gebiets ist auf jeden Fall nur sehr beschränkt möglich und würde zu keiner Überbelastung des Kanalsystems führen, wie wir der Untersuchung der Gemeinde aus dem Jahr 2016 entnommen haben.

In unserem Schreiben vom 20. August hatten wir unsere Bedenken zu der Erneuerung der Dattenbachstraße geäußert. Nach unserem Verständnis ist die Erneuerung des Kanalsystems in der Dattenbachstraße und möglicherweise auch in anderen Straßen eine Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplans. Diese Erneuerung ist mit nicht unwesentlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde, die Anlieger und die Bürger verbunden.

3. Deswegen bleiben wir weiterhin der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und nicht notwendig ist. Daher lehnen wir den Bebauungsplan weiterhin ab.

Mit freundlichen Grüßen,

(03.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die mit Schreiben vom 22.06.2016 vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden entsprechend in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst bestehen seitens der Gemeinde Glashütten keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen. Im Übrigen kann ausgeführt werden, dass seitens der Gemeinde Glashütten 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauerereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte sowohl eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

61479 Schloßborn

An den Gemeindevorstand
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindeverwaltung Glashütten I. Taunus	
Eing.:	22. April 2016
Abt.	III / Sab.

22. April 2016

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Glashütten OT Schloßborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in dem Amtsblatt vom 12. März 2016 wurde der Vorentwurf des obigen Bebauungsplans („Bebauungsplan“) bekanntgegeben. Hierzu können wir eine Stellungnahme abgeben, was wir hiermit als betroffene Grundstückseigentümer tun.
2. Die Notwendigkeit für den Bebauungsplan sieht die Gemeinde Glashütten „aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets“.
Es wird aber nicht näher spezifiziert, welche Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung gemeint sind, wobei es uns nicht vorstellbar ist, warum nur das Plangebiet (ähnliche Einschränkungen sind unseres Wissens in anderen Gebieten weder vorhanden noch geplant) zu dieser Belastung beiträgt, da das Plangebiet schon erschlossen und innerhalb des Plangebiets keine solche Belastung erkennbar ist.
3. Die Änderung zu dem Baugesetzbuch im Jahre 2013 sollte die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung wurde zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt. Die Einschränkungen in dem Bebauungsplan widersprechen diesem Ziel.
4. Gemäß Bebauungsplan wird die künftige Bebauung des Plangebiets auf Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800qm beschränkt, wobei ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen erlaubt werden sollte.
Faktisch bedeutet das aber, dass auch ein Grundstück mit einer Größe von 1599qm nur so bebaut werden darf!
Nicht jeder kann sich oder will sich so ein großes Grundstück leisten oder gezwungen werden, eine zweite Wohneinheit zu errichten.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist einfach viel zu hoch und heute auch keine marktgerechte Baugrundstücksgröße mehr. Der Bebauungsplan stellt eine deutliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis dar!

Anlage zum Schreiben [REDACTED], Stellungnahme vom 22.04.2016

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Grenzen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ergeben sich dabei aus den bestehenden und zum Teil vergleichsweise geringen Straßenquerschnitten innerhalb des Plangebietes, aber insbesondere auch bezüglich der weiteren Verkehrswege innerhalb der Ortslage, die der äußeren Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen. Im Falle einer weiteren, überwiegend ungesteuerten baulichen Nachverdichtung und einer somit absehbaren weiteren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs werden maßgebliche Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz erkennbar überlastet. Die deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl des Plangebietes in der Vergangenheit zeigt sich bereits bei den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die stärkere Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und der Belange des Bodenschutzes werden auch seitens der Gemeinde Glashütten befürwortet, jedoch darf hierbei auch nicht verkannt werden, dass eine weitgehend ungesteuerte städtebauliche Nachverdichtung im baulichen Innenbereich oftmals die bestehende infrastrukturelle Ausstattung an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringt. Dies zu vermeiden ist wesentliches Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes jedoch angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann. Demnach soll die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr 600 m² betragen. Zudem können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zudem je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich im Übrigen auf die jeweils angefangene und nicht auf die volle Grundstücksfläche. Auch diesbezüglich sollen jedoch Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.

Genauso könnte eine Wohneinheit - die meisten Wohngebäude im Plangebiet sind heute Einfamilienhäuser - auf einem Grundstück mit einer Größe von 400qm bebaut werden, ohne die von der Gemeinde gesehene Verkehrsprobleme und Probleme mit der Ver- und Entsorgung zu verschlimmern.

Hinsichtlich der Dichtevorgaben ist zudem laut Planungsbüro „grundsätzlich von der Kategorie 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen (?) Siedlungstyp auszugehen“ - mit anderen Worten eine Durchschnittsgrundstücksgröße je Wohnungseinheit von zwischen 250qm und 400qm.

Auch die in den letzten Jahren in Schloßborn verkauften Gemeinde-eigenen Baugrundstücke hatten eine solche Mindestgröße wie im Bebauungsplan nicht, obwohl die Gemeinde durchaus die Gelegenheit hatte, dies durchzusetzen. Wohneinheiten (wie beispielsweise das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus in der Weiherstraße) werden zudem weiterhin in anderen Straßen in Schloßborn genehmigt, die nicht annähernd die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllen.

Wenn die Mindestgröße im Bebauungsplan für die Ortschaft allgemein Gültigkeit hätte, wäre die weitere Bebauung innerhalb der Ortschaft kaum möglich.

5. Zu der Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets können wir nicht Näheres sagen, da uns die Information fehlt. Ein Engpass war uns bisher nicht bekannt und wir sind davon ausgegangen, dass eine weitere Entwicklung des Plangebiets wie bisher möglich ist. Über die zugrunde gelegten Annahmen der Gemeinde, die zu der Notwendigkeit für die Erstellung des Bebauungsplans geführt haben, wären wir gerne informiert.
6. Aber auch wenn eine Erneuerung irgendwann erforderlich wäre, meinen wir, dass wir genauso Anspruch hierauf haben wie andere Grundstückseigentümer in der Gemeinde und dass die öffentlichen Mittel in der Infrastruktur der Ortschaft eingesetzt werden sollten. Das BauGB § 1 Abs. 5 sieht nun sogar ausdrücklich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll!
7. Zu den sonstigen Einschränkungen in dem Bebauungsplan sehen wir keinen Zusammenhang mit den von der Gemeinde gesehenen Problemen, wonach die Notwendigkeit für den Bebauungsplan begründet wird.
8. Wir sind folglich der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und auch nicht notwendig ist, und lehnen den Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 2 sowie auf die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Stellungnahme vom 03.09.2019 zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebrachten Hinweisen und Anregungen. Zudem wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der Entwässerung ergänzende Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Schloßborn, den 23.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

Tel. 01756 175 486

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich, Einspruch.

Begründung des Einspruchs:

1. Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o. a. Entwurfes wird aufgeführt, dass deutliche Auslastungen am Abwasserkanal und auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten.
2. Können Sie bitte Belege liefern? Laut Bewohnern kam es in den letzten Jahrzehnten und auch letzten Jahren nicht zu sichtbaren Kanalbelastungen.

Mit freundlichen Grüßen

– 61479 Schloßborn (24.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte bereits eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

Tel. 06174 - 201151

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt
- die Kosten für die vorbeugende Vergrößerung des Kanals durch die erhobenen Kanalgebühren durch die Bürger unseres Verständnisses nach bereits entrichtet wurden. Das die Straße bei den Arbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird ist nicht von den Bewohnern der Dattenbachstrasse zu verantworten

– 61479 Schloßborn (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

- die Erhebung von Straßenbeiträgen aktuell sehr umstritten und in Diskussion sind und bereits in einigen Bundesländern sowie in Hessen in zahlreichen benachbarten Städten und Gemeinden bereits gänzlich abgeschafft wurden. Wir halten es für moralisch höchst fragwürdig die aktuell offensichtlich nicht dringliche Maßnahme (Straße / Kanal) zu diesem Zeitpunkt derart auf dem Rücken der Bürger umsetzen zu wollen.

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat.

Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Gemeindeverwaltung Glashütten / 1471K Eing.: 03. Sep. 2019

ANDREÄ & PARTNER Postfach 1269 Wiesbaden

Gemeinde Glashütten -Bauamt- Schlossborner Weg 2 61479 Glashütten

Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43

Unser Zeichen Sekretariat RA Prof. Dr. Erhard Datum 1819/19SE se/vo Frau Kömer 30.08.2019 D21/1293-19 koerner@rechtsanwalt-wiesbaden.de Tel. 0 6111 / 98 919-53

/ Gemeinde Glashütten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Stellungnahme im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. 61479 Glashütten, haben uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt, wie Sie dies der beiliegenden auf uns lautenden Vollmacht bitte entnehmen wollen.

Gegenstand unserer Mandatierung ist der im Betreff genannte Entwurf des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“. Hierzu nehmen wir namens unserer Mandantschaft gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Unsere Mandantschaft ist Eigentümer des Grundstücks. Beide Grundstücke sind gelegen im südlichen Bereich des B-Plan-Entwurfes.

2. Den Planteil des Bebauungsplans zugrunde gelegt, ist das Grundstück unserer Mandantschaft nunmehr als Verkehrsfläche vorgesehen. Das Flurstück befindet sich innerhalb der gelb schraffierten Straßenverkehrsfläche.

EUGEN ANDREÄ* NOTAR & D. + PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ 2,7 NOTAR LUTZ HOPPE 1 NOTAR THOMAS MIENZEL 1 BORIS KIEDROWICZ 2,3 NOTAR THORSTEN HOIP 4,8 PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD 4,9 JESKO HATTESEN 1 CHRISTIAN MARX 10 NOTAR RAOUL BLUMENBERG 4 NICO QUITZDORFF 1,7 ELENA SCHUMANN STEFFEN WELKENBACH WOLFGANG PFEIFFER 1 NOTAR & D. HOLGER ROSA 1 NOTAR & D. DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER 1 NOTAR & D. RECHTSANWÄLTE

- 1 FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT 2 FACHANWALT FÜR STEUERRECHT 3 FACHANWALT FÜR FAHRZEUGRECHT 4 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 5 FACHANWALT FÜR ERBRECHT 6 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 7 FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUMGEBIGENTUMSRECHT 8 FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT 9 FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT 10 FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESSELLSCHAFTSRECHT * bis Mai 2015

61187 WIESBADEN - BIEBRICHER ALLEE 23 65002 WIESBADEN - POSTFACH 1269 TELEFON 06 11 / 9 89 19-0 TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81 E-Mail: kander@rechtsanwalt-wiesbaden.de www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden Eingetragene AG Frankfurt/1, PR 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN IBAN: DE36 5107 024 000 0700 00 BIC (SWIFT): DEUTDE33HAN

WIESBADENER VOLKSBANK AG IBAN: DE14 5129 000 0011 1111 14 BIC (SWIFT): WBSWDE33

NATURLICHE SPARKASSE WIESBADEN IBAN: DE33 5103 0013 0100 0551 20 BIC (SWIFT): NATWDE33

Andreä & Partner – Herr Prof. Dr. Erhard – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden für [redacted] – 61479 Schloßborn (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Verkehrswege mit den zugehörigen öffentlichen Straßenparzellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das passt zum einen mit der Planbegründung nicht zusammen. Unter Ziff. 5 der Planbegründung ist angeführt, dass

die bestehenden Verkehrswege zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt

werden.

Derzeit ist das Flurstück [REDACTED] aber keine Verkehrsfläche, sondern grenzt an den Gehweg an und stellt Gartenfläche unserer Mandantschaft dar.

Das Grundstück wurde schließlich eigens von der Gemeinde mit notariellem Vertrag des Notars Grüttner vom 29.04.2011, [REDACTED] von der Gemeinde erworben. Das wäre kaum erfolgt, wenn es sich um ein Straßengrundstück gehandelt hätte. Vor diesem Hintergrund ist es natürlich undenkbar, nun exakt dieses unserer Mandantschaft als Teilfläche ihres Vorgartens verkaufte Fläche nunmehr wieder faktisch zu entziehen.

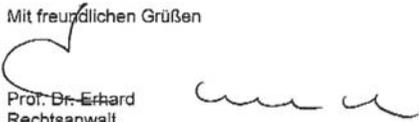
3.

In der Plankarte ist die Straßenverkehrsfläche mithin deutlich nach Norden hin an die Baugrundstücke der dortigen Anlieger herangerückt. Zwischen dem auf der Plankarte innerhalb der dortigen Baugrenze befindlichen Bestandsgebäude besteht derzeit ein Abstand zum Gehweg bzw. zur Straßenverkehrsfläche. Dieser ist in dem Planteil nicht mehr vorgesehen.

Wenn aber die Bestandsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, ist nicht nachzuvollziehen, warum dann nunmehr Flächen im Privateigentum, wie die unserer Mandantschaft, mit einbezogen sein sollen, so ist jedenfalls der Planteil zu verstehen.

Die Dattenbachstraße ist in ihrem Bestand vollumfänglich ausreichend zur Erschließung der Anliegergrundstücke. Es besteht keinerlei Notwendigkeit und Rechtfertigung, ungeachtet dessen die Verkehrsfläche zu erweitern und hierfür private, zu Baugrundstücken gehörende Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme privater Flächen zu öffentlicher Zweckbestimmung bedarf anerkanntermaßen einer erhöhten Rechtfertigung. Eine solche ist indes vorliegend nicht ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen


Prof. Dr. Erhard
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Das zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls noch in die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen einbezogene Flurstück 43/1 befindet sich entsprechend den vorgebrachten Hinweisen jedoch in privatem Eigentum, sodass die Festsetzung dahingehend redaktionell angepasst wird, dass das Flurstück dem Allgemeinen Wohngebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet wird. Die Gemeinde Glashütten geht davon aus, dass die Umwidmung des Flurstücks im Sinne der Grundstückseigentümer ist, sodass sich kein Erfordernis einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ergibt, zumal die Umwidmung die Grundzüge der Planung nicht berührt und im Übrigen keine Öffentlichkeit betroffen ist, die in ihren Rechten beeinträchtigt werden könnte und auch sonstige betroffene Behörden oder Träger öffentlicher Belange nicht erkennbar sind.

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/ Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner Thomas Menzel Fachanwalt für Arbeitsrecht; Lutz Hoppe Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; Boris Kiedrowicz Notar, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Familienrecht; Thorsten Hopp Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; Prof. Dr. jur. Sebastian Erhard Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Jesko Hattesen Fachanwalt für Arbeitsrecht, Christian Marx Notar, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Nico Qultzdorff Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie die angestellten Rechtsanwälte; Raoul Blumenberg, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Elena Schumann, Steffen Welkenbach

65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 23, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hiermit in Sachen [Redacted] 1. Gem. Geschl. wegen: B-Plan "Seegrund"

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

- 1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO,
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.

Ort: Seeslitz, 24.08.19, den [Redacted]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr Prof. Dr. Erhard

ANDREÄ & PARTNER - Postfach 1269 - 65002 Wiesbaden

Persönlich eingeworfen am 05.09.2019

Gemeinde Glashütten
Bauabteilung
Schlossborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindeverwaltung
Glashütten / HTK
Eing.: 06. Sep. 2019
Abt. III / Sab. BZ

Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

Unser Zeichen
831/16RB rb/le
d54/d2406-19

Sekretariat RA Blumenberg
Frau Leber
leber@rechtsanwalt-wiesbaden.de
Tel. 0 611 / 98 919-59

Datum
05.09.2019

EUGEN ANDREÄ* NOTAR & D.†
LUTZ HOPPE † NOTAR
THOMAS MENZEL †
BORIS KIEDROWICZ †, ‡ NOTAR
THORSTEN HOMP †, §
PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD †, §
JESKO HATTESEN †
CHRISTIAN MARX †, § NOTAR
NICO QUITZDORFF †, ‡
RAOUL BLUMENBERG †
ELENA SCHUMANN †
STEFFEN WELKENBACH †
WOLFGANG PFEIFFER* NOTAR & D.
HOLGER ROSA* NOTAR & D.
DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER* NOTAR & D.
PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ*** NOTAR & D.
RECHTSANWÄLTE

† FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
‡ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
§ FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT
¶ FACHANWALT FÜR VERKEHRSRECHT
§ FACHANWALT FÜR ERBRECHT
§ FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
§ FACHANWALT FÜR MET- UND WOHNUNGSIGENTUMSRECHT
§ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT
§ FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
§ FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
* bis Mai 2015 ** bis Juni 2019

65187 WIESBADEN - BIEBRICHER ALLEE 23
65002 WIESBADEN - POSTFACH 1269
TELEFON 06 11 / 9 89 19-0
TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81
E-Mail: kanzle@rechtsanwalt-wiesbaden.de
www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden
Eingetragen AG Frankfurt/M. PR 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN
IBAN: DE36 5107 0024 0298 2700 00
BIC (SWIFT): DEUTDE33

WIESBADENER VOLKSBANK EG
IBAN: DE14 5109 0000 0011 1111 14
BIC (SWIFT): WIBA2ESW

NASSAUISCHE SPARKASSE WIESBADEN
IBAN: DE63 5105 0015 0100 0551 20
BIC (SWIFT): NASSDE33

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden für [REDACTED] – 61479 Glashütten (05.09.2019)

Beschlussempfehlungen

[REDACTED] Gemeinde Glashütten
Einwendungen gegen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“
während der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1a. [REDACTED] 61479 Glashütten, hat uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt, wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 21.04.2016 und der dort beiliegenden Vollmacht nachgewiesen haben. Höchst vorsorglich fügen wir diese Vollmacht noch einmal in Kopie in der Anlage bei.

Namens und in Vollmacht von [REDACTED] erheben wir im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den in der Zeit vom 05. August 2019 bis einschließlich Freitag, den 06. September 2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ im Ortsteil Schlossborn der Gemeinde Glashütten folgende Einwendungen:

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Zum Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zur Reduktion der GRZ auf 0,3 und zur Festsetzung der GFZ auf 0,5

Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet 1, in dem sich das Grundstück Eichwaldstr. 1 befindet, eine **GRZ=0,4** fest. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die GRZ nun auf **0,3** reduziert wird. Dies stellt einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentum des Antragstellers dar. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden gestärkt werden. Ein Ziel der Bauleitplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen, wie auch die Gemeinde Glashütten richtig erkannt hat. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude nach den damals gültigen Festsetzungen errichtet wurden. Alle diese Gebäude würden auf den Bestandsschutz reduziert, wenn nun die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt würde, was insbesondere auch für das Gebäude des Mandanten gilt. In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 02.02.2016 war eine Reduktion auf 0,3 nicht vorgesehen. Es ist nicht verständlich, weshalb dies nun nachträglich aufgenommen wurde. Dies gilt umso mehr, als ohnehin eine Einschränkung dadurch stattfindet, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nunmehr die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, anteilig mitzurechnen sind. Allein hierdurch geht gegenüber der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine Reduktion einher, die ausgeglichen werden muss, um die auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nicht auf Bestandsschutz zu setzen. Dasselbe gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können. In keinem Fall darf es aber zu einer weiteren Reduktion durch die Festsetzung einer **GRZ=0,3** kommen, die ohne Rechtfertigung das Eigentum unseres Mandanten beschränkt und damit seine Rechte verletzt. Es trifft auch nicht zu, wenn es in der Begründung heißt, der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes werde nunmehr erstmalig begrenzt. Bereits durch die frühere Festsetzung der Grundflächenzahl war der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits begrenzt. Diese Festsetzung prägt auch das Eigentum. Es ist nicht vertretbar, angesichts des gleichzeitigen Ziels, nicht immer neue Flächen für Bebauung in Anspruch zu nehmen, sondern die vorhandenen Flächen besser auszunutzen, hier eine ohnehin schon gegebene Beschränkung der Bebaubarkeit noch weiter zu reduzieren.

In § 17 Abs. 1 BauNVO ist gerade vorgesehen, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten regelmäßig eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorzusehen ist. Bereits die Reduktion der Geschossflächenzahl auf 0,5 stellt eine erhebliche Einschränkung dar und muss entsprechende der Regelung im Gebiet 3 auf mindes-

Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgehoben. Hierdurch wird zwar einerseits das Maß an zulässiger Versiegelung geringfügig reduziert, stattdessen aber eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht. Ferner setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen, sodass letztlich keine maßgebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung entstehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

tens 0,8 angepasst werden. Keinesfalls darf die Grundflächenzahl auf unter 0,4 reduziert werden.

Es trifft daher auch nicht zu, dass mit der neuen Festsetzung keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Insofern liegt auch ein Fehler in der Abwägung vor, da diese Belange nicht eingestellt wurden.

1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind zu unbestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhengermittlung soll der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand sein. Das Grundstück des Mandanten liegt am Hang. Es ist unklar, ob damit die hangseitige oder talseitige Wand gemeint ist. Wenn die hangseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen ausreichend. Wenn hingegen die Talseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen angesichts des steilen Hanges jeweils um mindestens 2 Meter zu niedrig. Das Gebäude unserer Mandanten mit gegeneinander laufenden Dachflächen hat talseitig bereits eine Traufhöhe von 5,5 Metern. Es würde ohne Grund auf Bestandsschutz gesetzt. Wird mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf das talseitige Wandmaß abgestellt, ist hangseitig bei einer Neuerrichtung nicht mehr genug Aufbauhöhe vorhanden.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudeoberkante sind jeweils um mindestens 2 m zu gering. Aufgrund der starken Neigung des Baugebietes müssen die Häuser regelmäßig in den Hang gebaut werden, so auch auf dem Grundstück des Mandanten. Wenn dann die Höhenberechnung entsprechend der Ziffer 2.2.2 vorgenommen wird, besteht die Gefahr, dass zu der höheren Hangseite dann keine ausreichende Höhe für die Errichtung eines Vollgeschosses mehr verbleibt. Es werden daher auch Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erhoben.

2. Zur Zulässigkeit von Garagen

Es werden Einwendungen insofern erhoben, als Garagen mindestens einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Dies führt dazu, dass beträchtliche Entfernungen von der Straße bis zur Garage als Einfahrt hergestellt werden müssen. Dies führt nicht nur zu unnötigen Kosten, sondern auch zu einer unnötigen Versiegelung der Gartenflächen. Anstatt dass der Garten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans kultiviert werden kann, muss dieser mit einer Einfahrt überbaut werden. Zudem reduziert sich

Zu 1.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Zunächst kann angemerkt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf das hangseitige Gelände abstellt, da hier der „höchstgelegene“ Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand entsteht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 1$ abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 haben Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einzuhalten. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden.

durch diese Regelung zu den Garagen zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist diese Festsetzung auch nicht mit dem Verkehrsfluss zu begründen.

3. Zur Mindestgröße von Baugrundstücken

Es ist zu begrüßen, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke gegenüber dem ursprünglichen Entwurf auf 600 qm reduziert wurde. Wir halten jedoch an der Einwendung gegen die Regelung zu Mindestgröße der Grundstücke fest. Wenn überhaupt darf die Mindestgrundstücksgröße auf höchstens 500 qm festgesetzt werden. Dies entspricht dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen. Die Festsetzung der Mindestgröße für die Grundstücke stellt daher einen nicht zu rechtfertigenden und damit rechtswidrigen Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten dar. Weiter liegt insoweit ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG und damit ebenso eine Verletzung der Rechte von Herrn Marnet vor. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grundstück des Mandanten ist eine ganze Reihe von Grundstücken mit höchstens der Hälfte seiner Grundstücksfläche gelegen. Diese Grundstücke sind alle bebaut. Hinter diesen Grundstücken an der Dattenbachstraße liegen wiederum vier durch eine Stichstraße erschlossene Grundstücke, die nicht einmal 400 qm groß sind und jeweils bebaut sind. In der Begründung wird für das gesamte Baugebiet sogar angegeben, dass die bestehenden Grundstücksgrößen sich innerhalb einer Spanne von 300 qm bis 3.000 qm bewegen. Die Festsetzung kann nicht so verstanden werden, dass nur noch Grundstücke mit einer Mindestgröße bis 600 qm bebaut werden dürfen. Damit würden alle kleineren jetzt vorhandenen Grundstücke sonst nur noch auf Bestandsschutz gesetzt. Wenn aber die kleineren Grundstücke unter 600 qm zukünftig weiter bebaut werden dürfen, wie in der Begründung auch ausdrücklich betont wird, führt dies zu einer nicht zu rechtfertigenden Schlechterstellung der Eigentümer von großen Grundstücken und damit auch von Herrn Marnet. Gerade in der Nachbarschaft des Mandanten zeigt sich an den Flurstücknummern, dass diese Grundstücke aus Teilungen hervorgegangen sind.

Die Einwendung ist somit dahin zu erheben, dass entweder die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße gestrichen wird oder die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet auf ≥ 500 qm angepasst wird, da sehr viele Grundstücke diese Mindestgröße nicht überschreiten.

Hierbei wird nicht verkannt, dass im Bestand bereits zahlreiche Garagen zum Teil ohne bzw. mit geringerem Grenzabstand an die Straßenparzellen gebaut wurden, gleichwohl hält die Gemeinde Glashütten weiterhin an dem vorgenannten städtebaulichen Ziel fest.

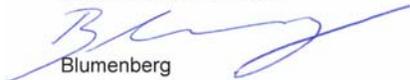
Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann. Demnach soll die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr 600 m² statt 800 m² betragen. Zudem können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zudem je angefangene 300 m² statt 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Auch diesbezüglich sollen Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Zudem wurde die Lage der Baugrenzen und somit der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sowie zu den maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.

4. Zur Gestaltung von Hangbefestigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Es trifft zu, dass aufgrund der starken Hanglage bereits im Baugebiet starke Veränderungen der Topografie vorgenommen wurden. Vor diesem Hintergrund darf es nun aber nicht nachträglich zu den strengen Neuregelungen zur Gestaltung von Hangbefestigungen kommen. Diese sind vollständig zu streichen. Ansonsten können bestehende topografische Verhältnisse oder Veränderungen teilweise nicht mehr befestigt werden. Dies insbesondere dann nicht, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits erhebliche Veränderungen der Bodenverhältnisse vorgenommen wurden, die ein Abstützen der Erde auf dem betroffenen Baugrundstück erforderlich machen. Auf dem Grundstück des Mandanten ist es erforderlich, Hangbefestigungen bis zu einer Höhe von 3 m herzustellen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Nachbar auf seinem Grundstück das Erdreich massiv abgegraben hat. Angesichts des starken Gefälles muss die Regelung, nach der es bei Terrassierungen zu einer Steigung von nicht mehr als 15 % zwischen den Mauerkronen maximal kommen darf, gestrichen werden. Auf dem Grundstück des Mandanten ist es erforderlich, im unteren Bereich eine Stützmauer herzustellen als auch in dem oberen Bereich. Allein schon aufgrund der natürlichen Verhältnisse liegt hier eine Steigung von mehr als 15 % vor. Deswegen darf es aber keine Regelung zur Terrassierung geben, die eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks nicht mehr ermöglicht.

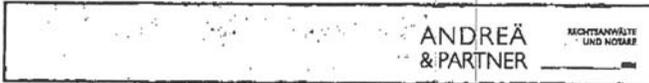
Mit freundlichen Grüßen



Blumenberg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Hangbefestigungen im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen.



831/16

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/ Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner Prof. Dr. jur. Peter Scholz Notar, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Thomas Menzel Fachanwalt für Arbeitsrecht; Lutz Hoppe Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; Boris Kiedrowicz Notar, Fachanwalt für Erbrecht; Fachanwalt für Familienrecht; Thorsten Hopp Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; Dr. jur. Sebastian Erhard Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Jesko Hattesen Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie die angestellten Rechtsanwälte Christian Marx Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht; Nico Quitzdorff Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Raoul Blumenberg, Claudia Weidner Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Verkehrsrecht

65187 Wiesbaden, Bleibricher Allee 51-53, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hierrnit in Sachen [Redacted] / Gemeinde Glashütten wegen: Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

- 1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 54 ff. VwGO, §§ 51 ff. SGG
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.

Ordnungslin, den 06.04.16 [Redacted Signature]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

ANDREÄ & PARTNER · Postfach 1269 · 65002 Wiesbaden

Persönlich eingeworfen am 05.09.2019
Gemeinde Glashütten
Bauabteilung
Schlossborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindeverwaltung
Glashütten / HTK
Eing.: 06. Sep. 2019
Abt. III / Sab. BB

Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

Unser Zeichen Sekretariat RA Blumenberg Datum
1801/19RB rb Frau Leber 05.09.2019
D70/140-19 leber@rechtsanwalt-wiesbaden.de
Tel. 0 611 / 98 919-59

██████████ Gemeinde Glashütten
Einwendungen gegen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“
während der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1a.

██████████
██████████ 61479 Glashütten, haben uns mit der
Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt, wie Sie
der als Anlage beiliegenden Vollmacht entnehmen können.

Namens und in Vollmacht von ██████████

██████████ erheben wir im Rahmen der öffentlichen
Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den in der
Zeit vom 05. August 2019 bis einschließlich Freitag, den 06.
September 2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Über
dem Seegrund“ im Ortsteil Schlossborn der Gemeinde
Glashütten folgende Einwendungen:

EUGEN ANDREÄ* NOTAR & D.†
LUTZ HOPPE † NOTAR
THOMAS MENZEL
BORIS KIEDROWICZ †, ‡ NOTAR
THORSTEN HOMP †, §
PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD †, §
JESKO HATTESEN †
CHRISTIAN MARX †, § NOTAR
NICO QUITZDORFF †, ‡
RAOUL BLUMENBERG †
ELENA SCHUMANN
STEFFEN WELKENBACH
WOLFGANG PFEIFFER* NOTAR & D.
HOLGER ROSA* NOTAR & D.
DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER* NOTAR & D.
PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ** NOTAR & D.
RECHTSANWÄLTE

† FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
‡ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
§ FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT
§ FACHANWALT FÜR VERKEHRSRECHT
§ FACHANWALT FÜR ERBRECHT
§ FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
† FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUNGSSEIGENTUMSRECHT
§ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT
§ FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
§ FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
* bis Mai 2015 ** bis Juni 2019

65187 WIESBADEN · BIEBRICHER ALLEE 23
65002 WIESBADEN · POSTFACH 1269
TELEFON 06 11 / 9 89 19-0
TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81
E-Mail: kanzle@rechtsanwalt-wiesbaden.de
www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden
Eingetragen AG Frankfurt/M. PR. 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN
IBAN: DE36 5107 0024 0298 2700 00
BIC (SWIFT): DEUTDE33HAN

WIESBADENER VOLKS BANK EG
IBAN: DE14 5109 0000 0011 1111 14
BIC (SWIFT): WIBADE33

NASSAUISCHE SPARKASSE WIESBADEN
IBAN: DE63 5105 0015 0100 0551 20
BIC (SWIFT): NASSDE33

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden
für ██████████ -
61479 Glashütten (05.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Zum Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zur Reduktion der GRZ auf 0,3 und zur Festsetzung der GFZ auf 0,5

Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet 2, in dem sich das Grundstück Buchwaldstraße 2 befindet, eine **GRZ=0,4** fest. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die GRZ nun auf **0,3** reduziert wird. Dies stellt einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentum des Antragstellers dar. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden gestärkt werden. Ein Ziel der Bauleitplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen, wie auch die Gemeinde Glashütten richtig erkannt hat. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude nach den damals gültigen Festsetzungen errichtet wurden. Alle diese Gebäude würden auf den Bestandsschutz reduziert, wenn nun die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt würde, was insbesondere auch für das Gebäude der Mandanten gilt. In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 02.02.2016 war eine Reduktion auf 0,3 nicht vorgesehen. Es ist nicht verständlich, weshalb dies nun nachträglich aufgenommen wurde. Dies gilt umso mehr, als ohnehin eine Einschränkung dadurch stattfindet, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nunmehr die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, anteilig mitzurechnen sind. Allein hierdurch geht gegenüber der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine Reduktion einher, die ausgeglichen werden muss, um die auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nicht auf Bestandsschutz zu setzen. Dasselbe gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können. In keinem Fall darf es aber zu einer weiteren Reduktion durch die Festsetzung einer **GRZ=0,3** kommen, die ohne Rechtfertigung das Eigentum unseres Mandanten beschränkt und damit seine Rechte verletzt. Es trifft auch nicht zu, wenn es in der Begründung heißt, der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes werde nunmehr erstmalig begrenzt. Bereits durch die frühere Festsetzung der Grundflächenzahl war der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits begrenzt. Diese Festsetzung prägt auch das Eigentum. Es ist nicht vertretbar, angesichts des gleichzeitigen Ziels, nicht immer neue Flächen für Bebauung in Anspruch zu nehmen, sondern die vorhandenen Flächen besser auszunutzen, hier eine ohnehin schon gegebene Beschränkung der Bebaubarkeit noch weiter zu reduzieren.

In § 17 Abs. 1 BauNVO ist gerade vorgesehen, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten regelmäßig eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl

Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgehoben. Hierdurch wird zwar einerseits das Maß an zulässiger Versiegelung geringfügig reduziert, stattdessen aber eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht. Ferner setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen, sodass letztlich keine maßgebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung entstehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

von 1,2 vorzusehen ist. Bereits die Reduktion der Geschossflächenzahl auf 0,5 stellt eine erhebliche Einschränkung dar und muss entsprechende der Regelung im Gebiet 3 auf mindestens 0,8 angepasst werden. Keinesfalls darf die Grundflächenzahl auf unter 0,4 reduziert werden.

Es trifft daher auch nicht zu, dass mit der neuen Festsetzung keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Insofern liegt auch ein Fehler in der Abwägung vor, da diese Belange nicht eingestellt wurden.

1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind zu unbestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung soll der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand sein. Das Grundstück der Mandanten liegt am Hang. Es ist unklar, ob damit die hangseitige oder talseitige Wand gemeint ist. Wenn die hangseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen ausreichend. Wenn hingegen die talseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen angesichts des steilen Hanges jeweils um mindestens 2,5 Metern zu niedrig. Das Gebäude unserer Mandanten mit gegeneinander laufenden Dachflächen hat talseitig bereits eine Traufhöhe von 6 Metern. Es würde ohne Grund auf Bestandsschutz gesetzt. Wird mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf das talseitige Wandmaß abgestellt, ist hangseitig nicht mehr genug Aufbauhöhe vorhanden.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudeoberkante sind damit jeweils um mindestens 2,5 Meter zu gering. Aufgrund der starken Neigung des Baugebietes müssen die Häuser regelmäßig in den Hang gebaut werden, so auch auf dem Grundstück der Mandanten. Wenn dann die Höhenberechnung entsprechend der Ziffer 2.2.2 vorgenommen wird, besteht die Gefahr, dass zu der höheren Hangseite dann keine ausreichende Höhe für die Errichtung eines Vollgeschosses mehr verbleibt. Es werden daher auch Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erhoben.

2. Zur Zulässigkeit von Garagen

Es werden Einwendungen insofern erhoben, als Garagen mindestens einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Dies führt dazu, dass beträchtliche Entfernungen von der Straße bis zur Garage als Einfahrt hergestellt werden müssen. Dies führt nicht nur zu

Zu 1.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Zunächst kann angemerkt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf das hangseitige Gelände abstellt, da hier der „höchstgelegene“ Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand entsteht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 1$ abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Die gewählte Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 für den Plangebietsbereich südwestlich der Eichwaldstraße, der zufolge Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einzuhalten haben.

unnötigen Kosten, sondern auch zu einer unnötigen Versiegelung der Gartenflächen. Anstatt dass der Garten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans kultiviert werden kann, muss dieser mit einer Einfahrt überbaut werden. Zudem reduziert sich durch diese Regelung zu den Garagen zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist diese Festsetzung auch nicht mit dem Verkehrsfluss zu begründen.

Unsere Mandanten haben auf dem Grundstück eine Garage mit einem Abstand von nur 1,6 Metern zur Grundstücksgrenze errichtet. Insofern stellt die Festsetzung eine Beeinträchtigung ihres Eigentums dar, die vor den vorgenannten Gründen nicht zu rechtfertigen ist. Insbesondere die Buchwaldstraße hat einen so geringen Verkehrsfluss, dass es dort keiner Zufahrt zu der Garage von 5 Metern bedürfen würde. Weiter ist eine solche Anordnung der Garage auf dem Grundstück der Mandanten unmöglich, da es sonst zu einer Überschneidung mit dem Wohngebäude kommen würde. Es ist daher die Festsetzung zu streichen, nach der Garagen einen Abstand von mindestens 5 Metern zur der Grundstücksgrenze einzuhalten haben.

3. Festsetzung der Baugrenzen

Die Festsetzungen zur Baugrenze und zur überbaubaren Grundstücksfläche verlaufen ohne dass dies zu rechtfertigen wäre, durch die Garage der Mandanten, die damit auf Bestandsschutz gesetzt wird. Die Garage auf dem Grundstück der Mandanten kann nicht verschoben werden, da sie sonst zu nah an das Wohnhaus heranrücken würde. Weiter wird in dem Bebauungsplan an anderen Stellen wegen vorhandenen Gebäuden, die über die Baugrenze reichen, eine Ausbuchtung festgesetzt, sodass sichergestellt ist, dass auch eine Bebauung in der Zukunft an gleicher Stelle wiederhergestellt werden kann. Es stellt eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung dar, wenn nicht ebenso hinsichtlich der Garage der Mandanten verfahren wird, welche die Baugrenze überschreitet.

Mit freundlichen Grüßen


Blumenberg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Bestand bereits zahlreiche Garagen zum Teil ohne bzw. mit geringerem Grenzabstand an die Straßenparzellen gebaut wurden, gleichwohl hält die Gemeinde Glashütten weiterhin an dem vorgenannten städtebaulichen Ziel fest. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen auch hier grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird im Übrigen wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan werden für einzelne Wohngebäude die überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Bestand angepasst, dies betrifft jedoch nur das eigentliche Wohngebäude, während im Übrigen für bestehende Garagen bzw. Nebenanlagen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht angepasst wurden. Gleichwohl werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend angepasst, dass auch im Bereich der südlichen Buchwaldstraße, entsprechend des nördlichen Straßenabschnittes, ein Abstand der Baugrenzen von 3 m statt wie bislang vorgesehen von 5 m zur Straßenparzelle gilt.

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/ Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner **Prof. Dr. jur. Peter Scholz** Notar, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; **Thomas Menzel** Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Lutz Hoppe** Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Boris Kiedrowicz** Notar, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Familienrecht; **Thorsten Homp** Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; **Dr. jur. Sebastian Erhard** Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; **Jesko Hattesen** Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Christian Marx** Notar, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht; **Nico Quitzdorff** Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; sowie die angestellten Rechtsanwälte **Raoul Blumenberg** Fachanwalt für Verwaltungsrecht; **Elena Schumann**; **Stefen Welkenbach**.

65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 23, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hiermit in Sachen [REDACTED] / Gemeinde Glashütten
wegen: [REDACTED] Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

VOLLMACHT erteilt, insbesondere

1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 54 ff. VwGO etc.
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, insbesondere auch zur Vertretung in Widerspruchsverfahren,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.

Wiesbaden, den 05.09.19 [REDACTED]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 26. August 2019 15:37
An: meixner@gemeinde-glashuetten.de; Info Glashütten
Betreff: Bebauungsplan "Über dem Seegrund"

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Meixner,

1. einige Bewohner der Dattenbergstr, Butznickelstr. und Kapellenstr. sind mehr oder weniger aufgeregt angesichts des vorgelegten Entwurfes eines Bebauungsplanes.
Wer sich allerdings tatsächlich bereits mündlich oder schriftlich bei Ihnen gemeldet hat, ist uns im Detail nicht bekannt.

Generell haben wir den Inhalt und die Absicht des Bebauungsplanes verstanden. Da es sich insgesamt um ein recht großes Gebiet innerhalb der Gemeinde Glashütten handelt, haben wir folgenden Vorschlag:

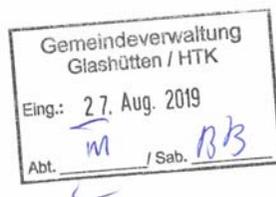
2. Sehen Sie eine Möglichkeit relativ spontan - und möglichst noch vor Ablauf der Einwendungsfrist (die man aber bestimmt noch verlängern könnte ??) - einen Ortstermin mit den betroffenen Anwohnern zu organisieren. D.h. Sie würden alle Anwohner anschreiben, dass man sich z.B. am Anfang der Dattenbergstraße trifft und sodann (sozusagen im "Zick-Zack") die betroffenen Straßen gemeinsam abläuft. Dabei könnten Sie, Herr Meixner, als Fachmann direkt vor Ort die eine oder andere Stelle zeigen, wo theoretisch noch ein Haus gebaut werden dürfte, wo ein älteres Haus z.B. abgerissen und neu gebaut werden dürfte, und wie hoch und wie groß dies dimensioniert werden dürfte, wie sich das rechnerische Mittel zur Straße im Verhältnis zur Haushöhe verhält usw.usw. Dabei könnten bestimmt auch die Fachleute um Begleitung gebeten werden, die maßgeblich diesen Bebauungsplan entwickelt haben.

Wir meinen, dass dies sehr viel informativer und regelrecht beeindruckender ist, Dinge direkt und beispielhaft an Häusern und Grundstücken aufzuzeigen, als wenn Ihnen schriftliche Frage zugehen, deren Inhalt und deren Beantwortung bestimmt nicht so erhellend und befriedigend sein können wie eine direkt Vor-Ort-Inaugenscheinnahme.

Alternativ könnten die betroffenen Bürger auch zu Ihnen ins Rathaus gerufen werden, wo anhand der Pläne direkt die aufkommenden Fragen von Fachleuten beantwortet werden könnten. Beeindruckender ist und bleibt natürlich immer ein greif- und sichtbarer Ortstermin.

Es wäre prima, wenn Sie diesen Vorschlag, der sicherlich eher unüblich ist, in Erwägung ziehen könnten.

Viele Grüße
[REDACTED]



Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

D – 61479 Glashütten
Telefon
Fax
Mobile
E-Mail

– Bürgerinitiative Dattenbachstraße – 61479
Glashütten (15.08.2020)

1. Sehr geehrte Vorsitzende der Gemeindevertretung,
Sehr geehrte Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter,
im Anhang schicken wir, die Bürgerinitiative Dattenbachstraße, Ihnen unseren offenen Brief, in dem wir die Abschaffung von Straßenbeiträgen für Glashütten fordern (siehe Anhang). Viele Bürgerinnen und Bürger aus Glashütten unterstützen uns in unserem Anliegen. Die entsprechenden Unterschriftenlisten übergeben wir Ihnen gerne morgen Abend vor der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses.
Es geht auch ohne die Erhebung von Straßenbeiträgen.
Folgende Gemeinden, die ähnlich wie Glashütten aufgestellt sind, haben die Straßenbeiträge abgeschafft und finanzieren aus Steuermitteln:
Meinhard, Werra-Meißner Kreis, 4.574 Einwohner, seit 10.08.18 ohne Straßenbeiträge
Sontra, Werra-Meißner Kreis, 7.839 Einwohner, seit Oktober 2018 ohne Straßenbeiträge
Die Gemeinde Eczell, Wetteraukreis, 5.809 Einwohner, hat die Straßenbeiträge abgeschafft. Die Grundsteuer wurde von 2019-2023 um moderate 80 Punkte erhöht, um Straßenerneuerung zu finanzieren. Nach 5 Jahren wird die Erhöhung wieder rückgängig gemacht.
Im Anhang eine Liste von hessischen Kommunen, die die Straßenbeiträge abgeschafft haben, der weitaus größte Teil ohne Erhöhung der Grundsteuer. Darunter auch kleinere Gemeinden.
Ferner ist ein gutes Erhaltungsmanagement - also eine System für den optimalen Erhalt von Straßen – denkbar.
Beschließen Sie, falls Sie die Finanzmittel der Kommune für nicht ausreichend halten, eine dahingehende Resolution an das Land, in welcher die Einhaltung des Artikels 137 der Verfassung des Landes Hessen gefordert wird (siehe offener Brief).
Es gibt also Alternativen!!
2. Wir bitten Sie, unser Vorhaben zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger von Glashütten zu unterstützen.

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise und Anregungen ausschließlich auf die Abschaffung der Straßenbeiträge abstellen.



D – 61479 Glashütten
Telefon
Fax
Mobile
E-Mail

Offener Brief
Bürgerinitiative Dattenbachstraße, Glashütten-Schloßborn

Glashütten, 15.08.2019

an die Gemeindevertretung von Glashütten
Zur Kenntnis an Bürgermeisterin Frau Bannenberg

Aufhebung der Straßenbeitragssatzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Straßenbeiträge sind ein Relikt aus dem Preußen des Jahres 1893. Seit dem 7. Juni 2018 ist es den hessischen Kommunen vom Landesgesetzgeber freigestellt, ob sie bei Straßen-erneuerungen Straßenbeiträge von den Anliegern verlangen oder nicht. Das hat dazu geführt, dass inzwischen in über 100 hessischen Kommunen keine Straßenbeiträge mehr erhoben werden, so auch in unserer unmittelbaren Nachbarschaft (Kelkheim, Eppstein, Liederbach, Neu Anspach haben abgeschafft, Frankfurt und Wiesbaden haben nie erhoben). Leider gehörte Glashütten bisher noch nicht dazu.

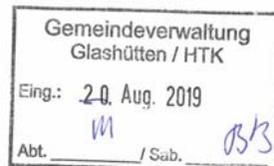
Das soll geändert werden.

Laut Amtsblatt vom 15.06.19 sind folgende Straßen in nächster Zeit von Straßenbeiträgen betroffen: Dattenbachstraße, Heuweg, Im Wiesengrund, Burgstraße, Schustergasse, Borngasse, Sandweg, Am Höhenstrauch, Schauinsland, Eichwaldstraße u.a.

Wir, die Unterzeichnenden, fordern Sie daher auf

1. beschließen Sie die Aufhebung der aktuellen Straßenbeitragssatzung rückwirkend zum 7. Juni 2018 oder früher.
2. lassen Sie die Beiträge aus eventuellen Vorausleistungsbescheiden zurückerstatten.
3. prüfen Sie eine ggfs. gestaffelte Rückerstattung von Beiträgen, die in den letzten fünf Jahren erhoben wurden.
4. beschließen Sie, falls Sie die Finanzmittel der Kommune für nicht ausreichend halten, eine dahingehende Resolution an das Land, in welcher die Einhaltung des Artikels 137 der Verfassung des Landes Hessen gefordert wird: „Der Staat hat den Gemeinden und Gemeindeverbänden die zur Durchführung ihrer eigenen und der übertragenen Aufgaben erforderlichen Geldmittel im Wege des Lasten- und Finanzausgleichs zu sichern, sowie auf den neuen Artikel 26 d (Förderung der Infrastruktur) „Der Staat wirkt auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land hin.“

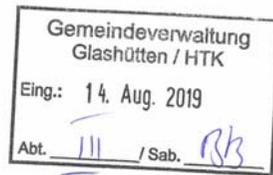
Vorsorglich teilen wir, die Unterzeichnenden, Ihnen heute schon mit, dass wir gegen Beitragsbescheide mit allen rechtlichen Mitteln vorgehen werden, und auch die jetzt mögliche Ratenzahlung über 20 Jahre zu 0,12 Prozent Zins beanspruchen werden.



Anlage zum Schreiben [Redacted] – Bürgerinitiative Dattenbachstraße

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn



An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfsfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"
3. Wir stellen fest, dass
 - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
 - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
 - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
 - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
 - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse, prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 1479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir Einspruch.

2. Vorläufige Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse für den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. nach unserem Dafürhalten rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden sehr hohen Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche und eher zufällige Veröffentlichung auf eine Anfrage der FDP-Fraktion, die Anlieger der im B-Planentwurfgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung anderer Straßen in Schloßborn (z.B. der Butznickelstraße, ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Mögliches weiteres Vorgehen:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

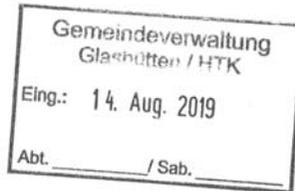


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

Ausweg:

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

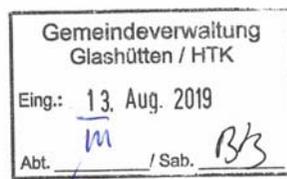
Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Buntnickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

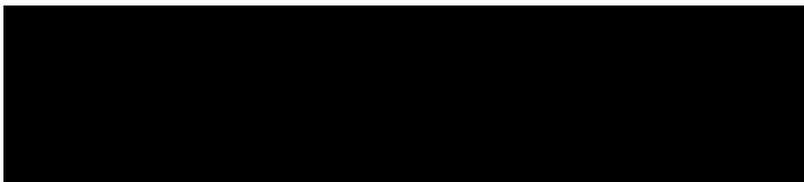
4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindevorwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

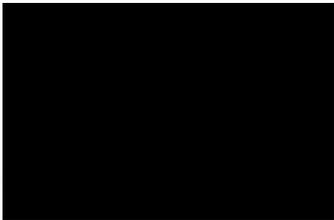
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

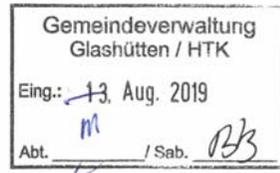
Mit freundlichen Grüßen



Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"
3. Wir stellen fest, dass
 - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
 - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
 - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
 - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
 - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt
4. Ausweg:
Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in ^{die} der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.





61479 Glashütten-Schloßborn

Schloßborn, den 11.08.2019

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn

hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfssfassung 16.07.2019)' erheben wir Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat.

Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist.

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

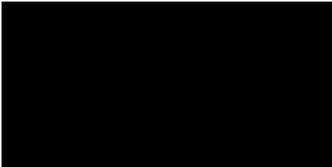
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Vielen Dank hierfür

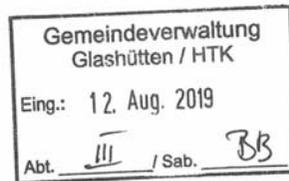


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 09.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: **Einspruch**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfsfassung 16.07.2019)' erhebe ich, auch in Namen meiner Frau, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, daß das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstr. in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Ich stelle fest, daß

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstr. im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstr. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muß. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten
(09.08.12019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4.

Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o. a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, daß

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, daß es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in vielen Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß



Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindeverwaltung Glashütten / HTK	
Eing.: 12. Aug. 2019	
Abt. II	/ Sab. BZ

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund". Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfssfassung 16.07.2019)' erhebe ich Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt. mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist.
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

Ausweg

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4.

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o. a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

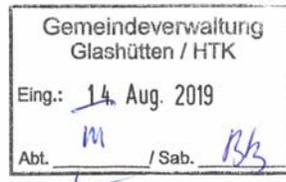


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

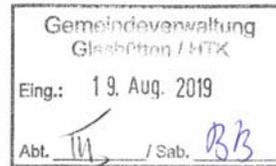
Mit freundlichen Grüßen



Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 14.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn



An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich hiermit Einspruch.
2. Begründung:
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"
3. Ich stelle fest, dass
 - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
 - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
 - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
 - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
 - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse prozentual (75%) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein, während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos blieb
 - die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme für die Anlieger (Strassensanierung i.H.v. über 1Mio. €) in Bezug auf die Ursache bzw. das Ziel und dessen Nutzen für die Anlieger (Kanal-Sanierung mit sehr geringer Anliegerbeteiligung, da ohne jeglichen Nutzen für selbige) sehr fraglich ist

– 61479 Glashütten (14.08.2019)

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Vorschlag:

Da ich mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden bin und dessen Umsetzung befürworte, rege ich an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit informiert und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Ich habe Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachte, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Ich bitte Sie, mir meinen erfolgten Einspruch schriftlich zu bestätigen.

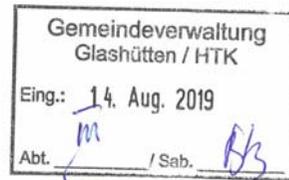
Mit freundlichen Grüßen

Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Glashütten, den 11.08. 2019

61479 Glashütten

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



- per Mail -

**Bebauungsplanentwurf "Über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn
hier: Einspruch**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "Über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Des weiteren heißt es: "Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen!"
3. Ich stelle fest, dass
 - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
 - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
 - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig sind,
 - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
 - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "Über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

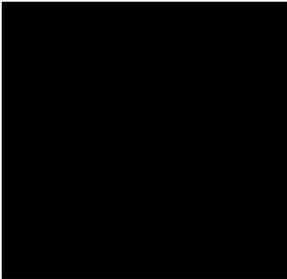
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Ausweg:

Da ich mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden bin, rege ich an, dass

- baldmöglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.



Stellungnahme zu den Planungen der Sanierung der Dattenbachstraße

1. Wir Mitglieder der Bürgerinitiative Dattenbachstraße sehen es als nicht gerechtfertigt, dass der Kanal zum Großteil auf Kosten der Anlieger vergrößert und die Straße saniert werden soll. Dies hat folgende Gründe:
1. Laut Aussage des Bauamts liegt die Ursache der Baumaßnahme darin begründet, dass die Erweiterung des Kanals in der Dattenbachstraße die Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan „über dem Seegrund“ umgesetzt werden kann.
 - a. Warum soll der Kanal vergrößert werden?
 - b. Um welchen Faktor soll der Kanal vergrößert werden?
 - c. Wir widersprechen grundsätzlich der Notwendigkeit einer Vergrößerung:
 - i. In der Begründung zum Bebauungsplan „über dem Seegrund“ wird davon gesprochen, dass es nach den Modellrechnungen zu Überstauereignissen an Schachtbauwerken kommt.
Wir widersprechen dieser Modellrechnung, da es in der Dattenbachstraße noch nie zu solchen Überstauereignissen gekommen ist **und beantragen eine Einsichtnahme in die Modellrechnungen**, denn es ist nicht ersichtlich, von welchen Fakten ausgegangen wurde. (z. B. Durchmesser, Gefälle, Rohrreibungsverluste, Regenmengen usw.)
Außerdem wären die Folgen von Überstauereignissen in der Dattenbachstraße derzeit sehr gering, weil das Wasser nicht in die Häuser sondern in das Tal abfließen würde.
Anders sieht es aus, wenn die Dattenbachstraße talseitig bebaut werden soll. Aber dies haben die derzeitigen Anlieger der Dattenbachstraße nicht zu vertreten!
 - d. Auch bei einer zukünftigen weiteren Verdichtung würde die Belastung des Kanals bei Starkregenereignissen dann nicht zunehmen, wenn jeweils der Einbau einer Retentionszisterne vorgeschrieben wird. (Es könnte sogar im Gegenteil die Belastung leicht abnehmen)
 - e. Die Kanalvergrößerung haben die Anlieger der Dattenbachstraße nicht zu vertreten und daher ist es nicht folgerichtig, dass diese einen Großteil der Kosten übernehmen sollen. Insbesondere sollen die Anlieger die Kosten für die neuen Kanalanschlüsse der Häuser selbst tragen (Verursacherprinzip).
 - f. Ohne die Kanalvergrößerung bräuchte die Dattenbachstraße jetzt nicht saniert werden. Eine Sanierung würde laut Aussage des Bauamts erst in 5 – 10 Jahren notwendig sein. Die Straße wurde 1969 erstellt, so dass die Sanierung bei einer Lebensdauer von ca. 50 Jahren stattfinden würde. Bei einem Kostenvolumen von 1,5 Mio € würden dementsprechend 300.000 € auf einen Zeitraum von 10 Jahren entfallen. **Dieser Betrag (also 1/5) könnte angespart werden, wenn die Sanierung erst in 10 Jahren stattfinden würde.**
 2. Üblicherweise beträgt die **Lebensdauer** einer Straße 70-90 Jahre. Folgende von den Anwohnern nicht zu vertretende Ursachen haben dazu geführt, dass laut Aussage des Bauamts die Lebensdauer gesunken ist:
 - a. Der Bau der Straße wurde schlecht durchgeführt, insbesondere wurde eine ausreichende Hangbefestigung vernachlässigt.

Bürgerinitiative Dattenbachstraße (11.08.2019)



Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen.

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Die neue Hangbefestigung bei der Straßensanierung wird zudem zu höheren Kosten als üblicherweise führen.

- b. Die Straße wird von mehr schweren LKW befahren, als es für eine Anliegerstraße üblich ist (ein LKW belastet die Straße wie 100.000 PKW):
 - i. Durch den Forstverkehr
(beispielsweise sind in der ersten Augustwoche dieses Jahres täglich Holztransporte gefahren)
 - ii. Bei der Kanalsanierung Seegrund und dem Bau des Rückhaltebeckens in den 80er Jahren durch den Schwarzbachverband haben schwere Baufahrzeuge die Straße geschädigt. Damals hat der Schwarzbachverband dafür sogar eine Summe als Wertschätzung an die Gemeinde entrichtet.

Eine grobe Verkehrszählung ergab, dass etwa 80% des Verkehrsaufkommens nicht den Anliegern der Dattenbachstraße zuzuordnen ist.

(Anlieger anderer Straßen, Arztpraxis, Forst, Baustellenfahrzeuge zu Baustellen im Bereich oberhalb der Dattenbachstraße)

2.
 3. Wir gehen davon aus, dass die Baumaßnahmen auch dazu dienen sollen, dass eine talseitige Bebauung der Dattenbachstraße zeitnah ermöglicht wird. Diesbezüglich hätten wir folgende Fragen
 - a. Ist dies richtig?
 - b. Ist es richtig, dass die Anlieger auf der Talseite sich nur zu 1/3 an den Baukosten beteiligen (über die derzeitigen Grundstücksbesitzer).
Da die Gemeinde Besitzer vieler talseitiger Grundstücke ist, profitiert die Gemeindekasse davon, dass die Käufer geringere Erschließungskosten zahlen müssen und die Grundstücke daher teurer verkauft werden können.
 - c. Ist es vorgesehen, dass bei der Sanierung ein zweiter, talseitiger Gehweg gebaut wird?
 - d. Wann plant die Gemeinde frühestens mit der talseitigen Bebauung der Dattenbachstraße zu beginnen?
 4. Bei vergleichbaren Baumaßnahmen in der Vergangenheit wurden die Anlieger erheblich besser gestellt, als dies in der Dattenbachstraße vorgesehen ist:
 - a. Die Butznickelstraße und die Maisebachstraße wurden saniert, **ohne** dass die Anlieger einen Cent bezahlt haben. Nach unserer Beobachtung wurde die Sanierung in der Butznickelstraße nicht nur rein oberflächlich durchgeführt sondern so, dass die Anlieger auch weiterhin für längere Zeit nicht mit einem Straßenbeitrag rechnen müssen.
Auch wurden entgegen der Aussage des Bauamts nach unserer Beobachtung in der Maisebachstraße Kanalarbeiten durchgeführt.
 - b. Im 2. Bauabschnitt Ginsterweg mussten die Anlieger lediglich 50% der Kosten tragen, obwohl es sich dabei um eine Sackgasse handelt und dort ausschließlich Anliegerverkehr ist.
4. Grundsätzlich fordern wir die Abschaffung von Straßenausbaubeiträgen, denn sie sind gleich in mehrfacher Hinsicht unverhältnismäßig, ungerecht und auch unnötig. Dies geht schon daraus hervor, dass die meisten Bundesländer sie abgeschafft oder nie eingeführt haben und sie in Hessen lediglich erhoben werden können aber nicht müssen. Die überwiegende Anzahl der hessischen Gemeinden erhebt auch keine Straßenausbaubeiträge, bzw. hat diese in letzter Zeit abgeschafft (Kelkheim, Eppstein, Liederbach, Neu Anspach).

Darüber hinaus ist zwar zutreffend, dass im Rahmen einer Bauleitplanung die Erschließung gesichert sein muss. Da jedoch, wie bereits dargelegt, als Ergebnis der seitens des beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Berechnungen bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten, wäre auch ohne das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ eine Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen im Plangebiet erforderlich.

Ferner wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Festsetzung mit der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöhen darf. Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Glashütten bestehen keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Talseite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

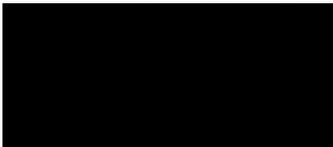
Da wir annehmen, dass die Gemeinde Glashütten nicht schlechter wirtschaftet als andere vergleichbare Gemeinden die keine Beiträge erheben, fehlt uns das Verständnis, warum die Bürger hier zusätzlich belastet werden sollen. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zukünftig weniger Gewerbesteuereinnahmen abführen muss, also zusätzliche Einnahmen generieren kann, zusätzlich zu den Gebühren und Steuern die wir ohnehin abführen müssen.

Im Falle der Dattenbachstraße kommen gleich mehrere Punkte ins Spiel:

- a. man lädt die Folgekosten des neuen Bebauungsplans einseitig auf die jetzigen Bewohner der Dattenbachstraße ab.
- b. die überwiegende Masse des Verkehrsaufkommens kommt nicht von Bewohnern der Dattenbachstraße sondern von Anliegern anderer Straßen und vom Verkehr der Arztpraxis, die nichts zu den Straßenausbaubeiträgen beitragen.
- c. die einseitige Bebauung führt nahezu zur Doppelbelastung der Anlieger
- d. für andere Straßen der Gemeinde wurden keine Beiträge erhoben

5. Wir fordern Sie sehr geehrte Frau Bannenber auf, uns zeitnah im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung umfassend zu informieren.
Vorab bitten wir um schriftliche Stellungnahme.

Im Namen der Bürgerinitiative der Dattenbachstraße,
die Interessenvertreter der Bürgerinitiative Dattenbachstraße



Zu 5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den städtebaurechtlichen Vorgaben wird das Ergebnis der Abwägung über die im Bauleitplanverfahren vorgebrachten abwägungserheblichen Belange nach erfolgter Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) entsprechend mitgeteilt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen sowie die Erhebung von Straßenbeiträgen betreffen.

Gemeinde Glashütten
Schlossborner Weg 2
61479 Glashütten



61479 Schloßborn

Schloßborn, den 27. August 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn "Über dem Seegrund" /
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Stellung-
nahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1a.** im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung "Über dem Seegrund" möchte ich Sie bitten, die nachfolgende Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, die beschriebenen Auswirkungen zu bedenken und eine weitere Nachverdichtung nicht zuzulassen.

Denn eine Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund"

- führt mittelbar zu höheren Kosten für Gemeinde und Bürger (hierzu Ziff. 1),
- schadet dem Wert der Immobilien nicht nachverdichtender Eigner (hierzu Ziff. 2),
- führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen (hierzu Ziff. 3),
- schadet dem einzigartigen Charakter des natürlich geprägten Ortsteils (hierzu Ziff. 4)
- gefährdet die Versorgung der Einwohner mit eigenem Quellwasser (hierzu Ziff. 5)

Sollte die vorliegende Bauleitplanung dennoch beschlossen werden, kündige ich bereits jetzt an, gemeinsam mit den Mitunterzeichnern rechtlich gegen den Beschluss vorzugehen.

Im Einzelnen:

– 61479 Schloßborn

Beschlussempfehlungen

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann.

1. Nachverdichtung führt mittelbar zu höheren Kosten für Gemeinde und Bürger

Mit der durch den Plan ermöglichten Nachverdichtung und dem damit verbundenen Zuzug von Neubürgern dürften die Gemeindeeinnahmen insbesondere durch Mehreinnahmen aus der Einkommenssteuer steigen.

Für die Bürger führt die Nachverdichtung mittelbar aber zu höheren Kosten. Denn notwendige Folge der Nachverdichtung ist der Ausbau der Infrastruktur, insbesondere von Kanalisation und (damit notwendigerweise einhergehend) von Straße.

Die Aussage, wonach die Kanalisation (und damit die Straße) auch ohne weitere Nachverdichtung erneuert werden müsse, stelle ich in Frage. Wie sonst wäre die Kanalisation in der jetzigen Ausbaustufe in der Lage, die laufenden Aufgaben ohne für den Bürger ersichtliche Probleme zu bewältigen. Sollte es allerdings tatsächlich zutreffend sein, dass eine weitere (unkontrollierte) Nachverdichtung die Kapazität der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Kanalisation, überschreitet, dann ist nicht nachvollziehbar, weshalb der jetzt offen gelegte Bebauungsplanentwurf diese Nachverdichtung gegenüber dem ersten Entwurf in weitaus größerem Maße zulässt, z.B. durch deutlich verkleinerte Mindestgrößen der Grundstücke und Mindestflächen je Wohnung.

Unabhängig davon, ob alle Bürger des Ortsteils (über wiederkehrende Straßenbeiträge oder über Grundsteuer) oder nur die jeweiligen Anlieger belastet werden, höhere Belastungen der Bürger sind unvermeidlich. Die Beiträge der ersehnten "Neubürger" dürften die "Altbürger" kaum spürbar entlasten. Hier sei auch die Frage erlaubt, in wie weit Bürger, die bereits in der Vergangenheit als Anlieger Infrastrukturmaßnahmen finanziert haben, bei einer in Folge der Nachverdichtung anstehenden Infrastrukturanierung erneut zur Kasse gebeten werden können.

Da auch die Gemeinde in Abhängigkeit des Straßentyps (Anlieger-, Durchgangstraße) die Kosten anteilig zu tragen hat, sollte vorher geprüft werden, ob diese Ausgaben nicht die ersehnten höheren Einnahmen z.B. aus der Einkommenssteuer wieder aufzehren.

Es geht natürlich nicht darum, jegliche Investitionen in die Infrastruktur zu verteufeln. Natürlich müssen Straßen in einem ordentlichen Zustand sein. Umfassende Infrastrukturmaßnahmen nur aus Gründen der angestrebten Nachverdichtung sind jedoch abzulehnen.

Da unweigerlich höhere Summen im Raum stehen, sollte die Gemeinde im Sinne der Transparenz der öffentlichen Verwaltung den für Bürger und Gemeinde zu erwartenden "Preis" der beabsichtigten Nachverdichtung bereits im Rahmen der Diskussion um die neue Bauleitplanung - also jetzt - benennen und nicht erst dann ermitteln, wenn der Ausbau durch eine erfolgte Nachverdichtung zwingend erforderlich werden sollte. Bei der derzeit zur Diskussion stehenden Kanal- und Straßenerneuerung der Dattenbachstraße im Jahr 2020 geht die Gemeinde von Belastungen durch Straßenbeiträge von durchschnittlich bis zu **25.337 EUR je Baugrundstück**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach nicht mehr und weniger als das Ziel eines „Interessenausgleichs“ zwischen den raumordnerischen Zielvorgaben bezüglich der einzuhaltenden Siedlungsdichte, der grundgesetzlich garantierten Eigentumsfreiheit, den privaten Interessen zur baulichen Nachverdichtung einerseits und zum Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur andererseits sowie dem öffentlichen Interesse der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ohne Bauleitplanung letztlich keine sachgerechte Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet erzielt werden kann.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen sowie die Erhebung von Straßenbeiträgen betreffen.

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

aus (vgl. Amtsblatt KW 24 Nr. 12 v. 15.06.2019). Die Bürger dürfen voraussetzen, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebiet "Über dem Seegrund" durchgeführt hat und diese nun offenlegt.

Das Zahlenwerk dürfte mit noch größerer Spannung erwartet werden, wenn es eine erste Kostenschätzung der bereits in der Gemeinde herumgeisternden Idee zur Entlastung der Weiherstraße durch Anbindung der Tannenwaldstraße an die Ehlhaltener Str. (L3319) enthielte. In jedem Fall wäre eine solche Maßnahme, auch wenn sie jetzt nicht Gegenstand der vorgelegten Bauleitplanung ist, eine mögliche negative Folge der nun zur Abstimmung stehenden Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund" und damit von erheblichem Interesse für den kostentragenden Bürger.

Bei der Aufstellung der Kosten steht die Gemeinde zwangsläufig vor einem Dilemma. Denn ohne eine genaue Projektierung der zukünftigen Nachverdichtung ist weder die Ausgabenseite (angemessene Dimensionierung der Infrastrukturerneuerung) noch die Einnahmenseite (Anzahl der Neubürger) zu quantifizieren.

In Zeiten knapper Kasse sollte die Gemeinde nicht ins "Risiko gehen" und über einen erst später feststehenden tatsächlichen Bedarf hinaus den Ausbau der Infrastruktur planen. Stichwort "Demographischer Wandel". Es ist Fakt, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahrzehnten in Deutschland deutlich zurückgehen wird. Das wird auch für Schloßborn gelten, Brexit hin oder her. Trotz des derzeit noch anhaltenden Zuzugs ins Rhein-Main-Gebiet war die Einwohnerzahl der Gemeinde Glashütten einst deutlich höher. Dass dieser Rückgang an fehlenden Baugrundstücken liegt, darf bezweifelt werden. Auf potentielle Neubürger warten zahlreiche zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien (vgl. Immoscout24).

2. Nachverdichtung schadet dem Wert der Immobilien nicht nachverdichtender Eigner

Während verkaufswillige Grundstückseigentümer durch die Möglichkeit der Nachverdichtung auf höhere Erlöse beim Grundstücksverkauf spekulieren, müssen die nicht nachverdichtenden Grundstückseigentümer infolge der Nachverdichtung Einbußen beim Wert ihres Bestandsgrundstückes befürchten. Denn ein Grundstück in aufgelockerter Einfamilienhaus-Bebauung hat aus dem Blickwinkel des Verfassers einen höheren Wert als in einem Viertel mit enger Bebauung mit Reihenhausbestand. Investoren mögen dies anders sehen, solange sie nicht dort wohnen.

3. Nachverdichtung führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen

Die Umsetzung der jetzt zur Abstimmung vorliegenden Planung, nach der Grundstücke ab einer Größe von 600 qm bebaut werden könnten, hätte im Bereich "Über dem Seegrund" ein theoretisches Neubaupotenzial von einer mittleren zweistelligen Zahl zur Folge (Berechnung auf Basis Drucksache -Nr. 140/GV/XVIII v. 16.8.2017). Genauere Angaben dazu liegen allerdings nicht

Darüber hinaus muss im Rahmen einer Bauleitplanung zwar die Erschließung gesichert sein. Da jedoch, wie bereits dargelegt, als Ergebnis der seitens des beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Berechnungen bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten, wäre auch ohne das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ eine Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen im Plangebiet erforderlich.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a.

vor, da das Potential der Zunahme der Bewohner und damit des Verkehrs offensichtlich gar nicht genauer ermittelt wurden. Das erscheint nicht nachvollziehbar angesichts der von der Gemeinde thematisierten Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsinfrastruktur. Auch in diesem Zusammenhang ist nicht verständlich, dass die intendierte Begrenzung der Nachverdichtung in dem jetzt vorliegenden Entwurf wieder weitgehend aufgegeben wird.

Eine Folge der beabsichtigten Nachverdichtung wäre eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens, damit verbunden beengte Verkehrs- und Parkverhältnisse, Bau- und Straßenlärm, wobei letzterer besonders nachts störend ist, zusätzliche Abgase, Straßenschäden, Gefährdungen für Straßennutzer, insbesondere Kindern. Zum einen *temporär* durch zahlreiche Baufahrzeuge, zum anderen *dauerhaft* durch die Mobilitätsansprüche der Neubürger. Bei schätzungsweise zwei Fahrzeugen je Neubau läge das theoretische Fahrzeugzuwachspotenzial sogar bei einer niedrigen dreistelligen Zahl. Davon betroffen wären neben den Anwohnern des Plangebietes vor allem auch die Anwohner der bereits jetzt schon stark frequentierten und häufig überlasteten Weiherstrasse. Aus dem Blickwinkel des Verkehrsflusses mag die Entlastungsidee des Anschlusses der Tannenwaldstraße an die Ehlhaltener Str. (L3319) daher noch verständlich sein. Unter Kosten-, Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten erscheint eine solche "Lösung" jedoch zu Recht als nicht umsetzbar.

4. Nachverdichtung schadet dem einzigartigen Charakter des natürlich geprägten Ortsteils

Die Nachverdichtung bedeutet aber auch eine weitere Verdrängung von Flora und Fauna. Die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die bekanntermaßen vorhandenen geschützten Arten, die ihren Lebensraum auch in den großflächigen bepflanzten Gärten in dem Gebiet haben, werden nicht erfasst und berücksichtigt. Als konkretes Beispiel aus der Tierwelt sei hier der besonders gefährdete Feuersalamander genannt, der im Garten des Verfassers und der angrenzenden Nachbarschaft mit etwas Glück zu sehen ist.

Die sicherlich von allen Bürgern als einzigartig wahrgenommene Schönheit der Natur in und um Schloßborn herum hat in den letzten Jahren aufgrund von Nachverdichtungen und mangels Baumsatzung deutliche Einbußen hinnehmen müssen. Durch das Neubaugebiet "Silberbach" stehen in ganz naher Zukunft weitere massive Eingriffe an. Für viele Einwohner, der Unterzeichner eingeschlossen, war diese Schönheit gerade der Grund für ein Niederlassen im Ortsteil Schloßborn. Es verwundert nicht, wenn man von ihrem Heimatort begeisterte Bürger schwelgen hört: *"Schloßborn - das Bullerbü des Taunus"*. Was macht dies aus? Es ist die Weitläufigkeit, die Ruhe, das Grün, die Entspannung, der Frieden auf der Straße, (gefühlte) weit ab der Hektik des Rhein-Main-Gebiets. Diesen Schatz sollte die Gemeinde bewahren und auf Nachverdichtung verzichten. Die Gemeinde läge damit ganz im Trend. Denn zukunftsgerichtete Städte und Gemeinden planen nämlich gerade den "grünen Umbau" zur Verbesserung des Kleinklimas und der Attraktivität (Stichwort "Green City"). Unsere Gemeinde sollte die idealen Startbedingungen hierfür durch Veränderung des Status Quo nicht aufs Spiel setzen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a sowie auf die auch außerhalb der Bauleitplanung geltenden Vorgaben und Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes und auf die Wertung des Gesetzgebers zum grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung, deren Umfang seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend in der Abwägung öffentlicher und privater Belange jedenfalls gesteuert werden soll.

Im Übrigen: Das jüngste Positionspapier von Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreise, Deutscher Städte- und Gemeindebund sowie des Verband kommunaler Unternehmen ("Starkregen und Sturzfluten - globalen Auswirkungen lokal begegnen, 11. Mai 2019) empfiehlt den Kommunen, statt auf den Bau größerer Kanäle, auf die Vermeidung weiterer Oberflächenversiegelung zu setzen, um zukünftig prognostizierten Extremwetterereignissen besser trotzen zu können (vgl. www.vku.de/starkregen). Wenig plausibel ist die Reduzierung der Anforderungen an die wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen in dem jetzt vorgelegten Entwurf. Dass die Festsetzung einer Zisternenpflicht für Neubauten einschließlich eines Retentionsvolumens von 3.000 l ausreichend sein soll, die Überlastung der Kanalisation bei Starkregen zuverlässig zu verhindern, kann angesichts der zulässigen Bodenversiegelung bei der Bebauung größerer Grundstücke nicht zutreffen.

5. Nachverdichtung gefährdet die Versorgung der Einwohner mit eigenem Quellwasser

Der dies- und letztjährige Sommer hat uns bereits gezeigt: Ein weiterer Schatz Schloßborns ist in Gefahr. Die ganzjährige Versorgung der Bürger mit unbelastetem Quellwasser scheint gefährdet (vgl. zuletzt Amtsblatt KW 30 Nr. 40 v. 27.7.19). Es liegt auf der Hand daraus zu folgern, dass die vielleicht jetzt noch für die Bürger reichende Wassermenge den erhöhten Bedarf durch Neubürger infolge der Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund" nicht mehr decken wird. Die Situation wird durch den Wasserbedarf des bereits beschlossenen und an das bestehende Ortsnetz anzuschließenden Neubaugebietes "Silberbach" sowie durch die zu erwartende Verringerung der Niederschlagsmengen aufgrund des klimatischen Wandels weiter verschärft. Gegenmaßnahmen wie der Bau neuer Brunnen verursachen Kosten.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Gestaltungsvorschlag

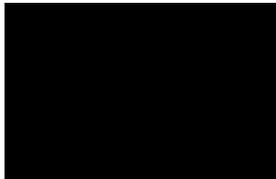
Wenn sich die Gemeindevertretung auch nach eingehender Untersuchung und Bewertung der vorstehenden Einwendungen für eine Nachverdichtung aussprechen sollte, sollte sie folgende Festlegungen treffen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000qm (statt derzeit angedachter 600qm)
- Einfamilienhäuser (statt derzeit ebenso angedachter Doppelhaushälften, etc.)
- Verursachungsgerechte Kostentragung in Bezug auf Infrastrukturerweiterungserfordernis (bereits angedachte Maßnahmen wie Retentions-Flächen, Zisternen so dimensionieren, dass ein zu Lasten aller "Alt-Bürger" gehender Infrastrukturausbau vermieden wird).

Mittels dieser Festlegungen gelänge es wahrscheinlich, das Neubaupotenzial so stark zu reduzieren, dass sich die beschriebenen negativen Auswirkungen der Nachverdichtung (Kosten, Werterhalt, Gebietscharakter, Verkehr, Trinkwasser) in Grenzen hielten.

Für ein persönliches Gespräch stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a und auf die Wertung des Gesetzgebers zum grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung, deren Umfang seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend in der Abwägung öffentlicher und privater Belange jedenfalls gesteuert werden soll.

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan

„Über dem Seegrund“

- Teil I: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange -

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 06.09.2019).

Glashütten und Wettenberg, den 17.09.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

BUND, Ortsverband Königstein-Glashütten (10.09.2019)
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.08.2019)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (01.09.2019)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (28.08.2019)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.08.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.10.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.08.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (08.08.2019)
Magistrat der Stadt Eppstein (02.08.2019)
Magistrat der Stadt Königstein (31.07.2019)

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich als Bevollmächtigte und im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

1. Begründung: Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat es möglich gemacht, ergänzende Regelungen aufzunehmen, um modernen Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes, sowie des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Das Ziel ist, mit den vorstehenden Regelungen das bestehende Gebiet sukzessive nach diesen Gesichtspunkten hin zu mehr Umwelt- und Naturschutz, sowie Klimaschutz entwickeln zu können.

Es ist sehr bedauerlich, dass den Unterlagen keine Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zum Vorentwurf beiliegen.

2. Insbesondere die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung bzw. Mindestgrundstücksgröße** sind wichtig, um den Anforderungen an kleinteiligem Wohnraum, demografischer Entwicklung und sozialen Anforderungen begegnen zu können, *ohne die Natur zusätzlich zerstören zu müssen*.

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

BUND, Ortsverband Königstein-Glashütten (10.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB waren entsprechend den städtebaurechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches Bestandteil der Unterlagen für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**2 Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO und 2.4 Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1, Nr. 3, BauGB)

3. Anmerkung: Grundsätzlich präferiert der BUND eine möglichst verdichtete Bauweise. sind GRZ < 0,2 und GFZ > 0,5. Die GRZ erscheint mit 0,3 bzw. 0,4 immer noch als viel zu groß bzw. zu klein. Es ist positiv anzumerken, dass gegenüber dem Vorentwurf die GFZ auf mind. 0,5 angehoben wurde und die Grundstücksgröße auf 600 m² reduziert wurde. Da uns nicht bekannt ist, wie groß die Grundstücke aktuell sind, können wir leider nicht beurteilen, ob diese Festlegung ausreicht, um die überwiegende Anzahl, besser jedoch alle großen Grundstücke teilen zu können. Das bedeutet, dass trotz der relativ großen Wohnfläche, die auf den Grundstücken möglich ist, die überbaubare Fläche noch zu groß ist. Man kann auch die gleiche Wohnfläche mit einer kleineren überbaubaren Fläche erreichen, das würde entsprechend höhere Gebäude erfordern. Das ist in unseren heutigen Zeiten des Artensterbens, des immer mehr schwindenden Ackerbodenflächen und auch des Klimaschutzes nicht hinnehmbar.
4. Die GFZ sollte auf 0,2 oder wenigstens 0,25 reduziert werden, entsprechend mehr Vollgeschosse – überall 2,5 oder wenigstens 2 – sollten erlaubt sein.

2.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 6, BauGB)

5. Auch die Zahl der Wohnungen sollte erhöht werden. Wir begrüßen die Festlegung auf eine Wohnung je 300 m², was einer Erhöhung der Wohneinheiten entspricht. Allerdings vermischen wir die Möglichkeit von Einliegerwohnungen, diese sollten unbedingt zugelassen werden. Der demografische Wandel zeigt, dass gerade kleine Wohnungen sehr gesucht sind und auch ältere Menschen gerne im eigenen Haus bleiben, wenn die Möglichkeit der Unterbringung einer Pflegeperson oder einer Person, die gegen z.B. Haushaltshilfe, Gartenhilfe vergünstigt wohnen kann, gegeben ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung und eine Einliegerwohnung (max. 60 m²) zulässig. Für die Einliegerwohnung ist abweichend von der Stellplatzsatzung nur ein Stellplatz vorzusehen.

Wenn aus politischen und verkehrstechnischen Erwägungen heraus eine erhöhte Zahl an Wohneinheiten nicht gewünscht ist, so entfällt jedes Argument für die Ausweisung von neuen Baugebieten an anderen Stellen – z.B. im Silberbachtal. Boden, der einmal bebaut wurde, ist unwiederbringlich verloren, da helfen auch keine „aufgewerteten“ Ausgleichsflächen. Da würde allenfalls ein – sehr aufwendiger – Rückbau einer bebauten Fläche hin zu einem Acker, Wald oder Grünfläche helfen. Im Übrigen kann sonst das Ziel der Netto-0-ha-Neuversiegelung pro Jahr auch nicht erreicht werden.

Eine **Erhöhung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** kann gestattet werden, wenn:

- die Zahl der Zimmer im gesamten Wohngebäude gleich bleibt (bei bestehenden Häusern);
- die Zahl der Zimmer im Verhältnis zur Wohnfläche des Hauses dem der Nachbarhäuser entspricht (bei Neubauten);
- jede Wohneinheit mindestens zwei Zimmer umfasst;
- etwaige zusätzlich benötigte Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden (falls die vorhandenen Stellplätze des Altbestands nicht der Stellplatzsatzung entsprechen).

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 eine Grundflächenzahl von 0,3 und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt dabei geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige, durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 bzw. 1977 bedingte Einschränkungen durch die hier noch normierte Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgehoben. Hierdurch wird zwar einerseits das Maß an zulässiger Versiegelung geringfügig reduziert, stattdessen aber eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mit den zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepassten Festsetzungen kann zudem der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach der Baunutzungsverordnung durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 nur noch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 nur noch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr erstmalig begrenzt, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich noch keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung galt.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung Rechnung getragen werden kann.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,

6. Anmerkung: Diese Festlegung soll zusätzlich zur Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten getroffen werden. Da die demografische Entwicklung rückläufig ist und nicht durch die Nähe zum Ballungsraum Frankfurt im nötigen Maß mit hundertprozentiger Gewissheit ausgeglichen werden kann, erscheint es sinnvoll, zusätzliche Maßnahmen zu treffen, um den Bevölkerungsrückgang zu bremsen, ohne jedoch deshalb unbedingt neue Flächen zusätzlich versiegeln zu müssen. Außerdem werden dringend kleine Wohnungen benötigt. Da ein Haus in aller Regel über durchschnittlich rund vier Wohn-/Schlafzimmer verfügt, und auch von dieser Anzahl Personen bewohnt werden kann (Eltern und Kinder, WGs z.B.), scheint es folgerichtig, die Zahl der Wohnungen je Haus durch die Zahl der Zimmer zu begrenzen. Dies ermöglicht es auch z.B. älteren Mitbürgern in ihrem Haus eine Einliegerwohnung einzurichten, um z.B. eine Pflegekraft unterzubringen oder gegen anteilige Mithilfe (Haus, Garten) zu vermieten. Älteren Menschen kann so die selbstbestimmte Zeit im eigenen Heim verlängert werden. Außerdem schafft diese Regelung die nicht nur dafür benötigten kleinen Wohnungen. Hinzu kommt, dass sich der „Leerstand“ von „halben Häusern“, weil die Kinder ausgezogen sind, oder „ganzen Häusern“ (Mietpreis zu hoch, Haus zu groß) so verringern lässt. Da sich die maximal mögliche Personenanzahl dadurch jedoch nicht erhöht, ist auch nicht von zusätzlichen Belastungen der Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Wasser, Abwasser etc.) auszugehen. Im Übrigen kann diese Regelung helfen, Flüchtlinge besser zu integrieren.

2.NEU Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)

7. Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

Flachdächer (<= 5° Dachneigung) von Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhäusern, Müllbehältern, sind zu begrünen.

Die Entwässerung weniger durchlässiger Flächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann. Diese Festsetzungen gelten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen.

Artenliste siehe Anhang.

Photovoltaikanlagen – oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise im Kapitel Energieeinsparung und Energieerzeugung.

2.NEU Bodenschutz

8. Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
 - Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
 - Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
 - Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Weitergehende Festsetzungen sind darüber hinaus nicht erforderlich, zumal Einliegerwohnungen bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen werden die stärkere Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und der Belange des Bodenschutzes auch seitens der Gemeinde Glashütten befürwortet, jedoch darf hierbei auch nicht verkannt werden, dass eine weitgehend ungesteuerte städtebauliche Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, wie dies vorliegend der Fall ist, die bestehende infrastrukturelle Ausstattung an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringt. Dies zu vermeiden ist wesentliches Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Neubaugebiet auf bislang unversiegelten Flächen mit erstmaliger Herstellung der Erschließung handelt, sondern im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung mit Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext gewachsener städtebaulicher Strukturen.

Zu 7: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Ausführung von Bodenbelägen, zur Begrünung von baulichen Anlagen und zur Entwässerung wird abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen. Ferner ist im Bebauungsplan bereits unter anderem die Festsetzung enthalten, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind, während zum Entwurf des Bebauungsplanes auch bereits eine wasserrechtliche Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,



Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.NEU.1 Oberbodenschutz

9. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

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

10. Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m², Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Die Benutzung von Kunststoff-Bauteilen (Geovlies, Plastikgitter oder dergleichen) ist nicht erwünscht.

Begründung: Jeder Kunststoff altert und gibt über die Jahre kleinste Kunststoffteilchen ab. Kunststoff gehört nicht in die Umwelt.

2.7 bzw. 5.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 8 Abs. 1, HBO und § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

11. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung zu schützen. Diese Bäume und die in dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen. Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume mit mind. dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes zu ersetzen.

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Artenliste siehe Anhang.

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Zu 8: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10: Der Hinweis und die Anregung werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die bereits im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind.

Zu 11: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die bereits im Bebauungsplan diesbezüglich enthaltenen Festsetzungen und Hinweise sowie auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Im Übrigen wird von der Aufnahme weitergehender grünordnerischer Festsetzungen auch deshalb abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes mit hergestellten Freiflächen und Gartenbereichen handelt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“



Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen Bodenabdeckungen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Baugebietes mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Begründung: Diese letzte Festsetzung dient dem Natur- und Landschaftsschutz. Eine solche Hecke schützt die Natur vor den menschlichen Emissionen (Lärm, Licht).

Anmerkung: Der BUND OV empfiehlt hier die Verabschiedung einer Baumschutzsatzung. Die bisher hier getroffenen Festsetzungen sind nach unserer Ansicht hier nicht ausreichend, da sie es dem Bauherren sehr leicht machen, „unabsichtlich“ zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Auch in späteren Jahren können dann z.B. „zu groß gewordene“ Bäume zu leicht gefällt werden. Muss jedoch mit dem halben Stammdurchmesser nachgepflanzt werden, so ist das teurer als mit den bisherigen Regelungen und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar.

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m³. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m³) nachgepflanzt, so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 148 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 39 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m³ und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter.

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

12. In allen Teilgebieten wird aus Klimaschutzgründen festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

2.NEU Technischer Lärmschutz

13. **Lärm durch Wärmepumpen** Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

Zu 12: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Diesbezüglich kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie auch mit entsprechenden Anforderungen und Vorgaben bezüglich älterer und mit fossilen Brennstoffen befeuerten Heizungsanlagen verwiesen werden, die vom Bauherrn bzw. Eigentümer zu beachten und einzuhalten sind. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung werden daher keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Zudem kann angemerkt werden, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes regelmäßig städtebaulich zu begründen sind und eine Umsetzung rein energiepolitisch motivierter Ziele durch verbindliche Festsetzungen nur schwerlich zu begründen sein dürfte und dass es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Die anerkannten Regeln der Technik sind im Übrigen ohnehin grundsätzlich einzuhalten.

Zu 13: Der Hinweis und die Anregung werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen, die ohnehin einzuhalten sind.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)

3.1.1 Dacheindeckung

14. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

3.2 Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

15. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche mit mehr als 20 m² sind dauerhaft zu begrünen.

Artenliste siehe Anhang.

3.NEU. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

16. Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für die Dächer der Gebäude.

3.NEU. Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)

17. Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Artenliste siehe Anhang.

3.NEU Grundstückseinfriedungen (§ 6, HBO)

18. Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Bei Einfriedungen von Grundstücken (> 500 m²) soll die Pflanzung in lockeren Gehölzgruppen durchgeführt werden.

Artenliste siehe Anhang.

Zu 14: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Von der Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur Dachbegrünung wird unter anderem deshalb abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt.

Zu 15: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die bereits im Bebauungsplan enthaltene bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur zulässigen Ausführung von Hangbefestigungen und Stützmauern. Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird unter anderem deshalb abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt.

Zu 16 bis 23: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Fassadenbegrünung sowie zur Zulässigkeit von Einfriedungen, Zufahrten, Anpflanzungen sowie zum Bodenschutz und zur Regenrückhaltung wird unter anderem deshalb abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Zudem kann angemerkt werden, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes regelmäßig städtebaulich zu begründen sind und eine Umsetzung durchaus legitimer aber letztlich rein umweltpolitisch motivierter Ziele durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan nur schwerlich zu begründen sein dürfte. Darüber hinaus kann auch hier angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,

Begründung: Durch solchermaßen „abgedichtete“ Zäune wird Kleinsäugern der Zutritt zum Grundstück erschwert, z.B. Igel.

Im folgenden **Negativbeispiel** wären die Steine zu entfernen, der Abstand des Gitters links vom Zaunpfosten zum Boden soll 15 cm betragen.



3.NEU Grundstückszu- und ausfahrten

19. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig. Teilen sich zwei Grundstücke eine gemeinsame Einfahrt, so darf diese 6 m breit sein.

NEU. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

20. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

NEU. Erdaushub

21. Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren – nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

Bei der Rückverfüllung der Erdmassen dürfen diese nicht mit Abfällen vermischt werden.

Anmerkung: Analog der Oberbodensicherung (der Oberboden muss während der Baumaßnahme gesichert separat gelagert und später wieder eingebaut werden) sollte auch der restliche Boden geschützt werden. Diese Vorgaben sind eigentlich Standard, werden jedoch nicht eingehalten. Alternativ bzw. zusätzlich bitten wir deshalb um eine regelmäßige und häufige, unangemeldete und qualifizierte Kontrolle von behördlicher Seite.

NEU. Bodenschutz

22. Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

4. bzw. 5.3 Regenrückhaltung

23. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen sind 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung vorzuhalten.

Anmerkung: Das ist wünschenswert, da damit auch die Gartenbewässerung bzw. die Nutzung als Brauchwasser ermöglicht wird. Es muss sichergestellt werden, dass die Zisterne über die Kanalisation nicht trockenfallen kann.

Das Gesamtvolumen ist der entwässernden Fläche bei einem Starkregen anzupassen, es sollte mindestens 60 l/m² versiegelter oder überdachter Grundfläche betragen. Der Überlauf der Regenwasserzisterne bildet die Sickerpackung, der Überlauf der Sickerpackung darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

Steht ein natürliches Oberflächengewässer zur Verfügung, so darf ein Viertel des Gesamtvolumens mit Abflussverzögerung zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen (Funktion eines Regenrückhaltebeckens, klein dimensionierter Abfluss, Abflussdauer: mindestens drei Tage) in das Oberflächengewässer entwässern.

Der Überlauf ist separat an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, um ein (momentan noch nicht vorhandenes) separates öffentliches Regenwassersammelsystem (Trennsystem) in der Zukunft zu ermöglichen.

Die Regelungen von Trinkwasserschutzzonen (Schutzgebietsverordnungen) sind zu beachten, eine Grundwassergefährdung muss ausgeschlossen werden.

5.4 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorschriften

24. Die Festsetzungen von 1:2 ist gut, wenn damit „alt:neu“ gemeint ist. Im anderen Falle bitten wir um entsprechende Änderung. Jedenfalls bitten wir um eine deutlichere Formulierung.

5.5 Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

25. 1. Immissionsrichtwerte
Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_f in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die

Zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Von der Aufnahme entsprechender Festsetzungen um Schutz vor Lichtverschmutzung wird vorliegend mangels einschlägiger Rechtsgrundlage für eine verbindliche Festsetzung sowie auch angesichts der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit abgesehen. Im Übrigen wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen, die sinngemäß auch hier gelten.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,



Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in lx	
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

- Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Umgebung möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Umgebung ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Umgebungsschutzes günstiger als wenige zentrale.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

Begründung: Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich auf die Tier- und Pflanzenwelt sein. Das bedeutet, dass ein automatisches Ausschalten der Lampen durch Bewegungsmelder grundsätzlich einer ständig brennenden Leuchte vorzuziehen ist. Licht hat auf Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein – er kann sich aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.

5.9 Altlasten/Altablagerungen

26. Im Bereich von Altlasten/Altablagerungen sind bei Verdacht auf eine mögliche Belastung mit LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen), PAK (Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), PFC (polyzyklische fluorhaltige Kohlenwasserstoffe) und PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen), sowie Schwermetallen vorsorglich Bodenproben zu entnehmen, da organoleptische Wahrnehmungen hier nicht ausreichend sind. Viele gesundheitsschädliche Verunreinigungen bewegen sich unterhalb der Geruchsschwelle.

Grundsätzlich ist aber bei organoleptischen Auffälligkeiten bzw. festgestellten Belastungen des Bodens das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Anmerkung: Eine Verunreinigung kann organoleptisch auffällig sein, muss aber nicht (z.B. Arsenbelastung). Ebenso kann eine organoleptische Auffälligkeit auf eine Verunreinigung hindeuten, bedeutet aber

Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Glashütten bislang nicht bekannt. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab ebenfalls keine Datenbankeinträge für das Plangebiet.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“



nicht automatisch eine gesundheitsschädliche Verunreinigung. Beispiele: (Frischer) Uringeruch ist zwar organoleptisch auffällig, bedeutet aber keine organoleptische Verunreinigung. Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe sind auch unterhalb der Geruchsschwelle, also der organoleptischen Auffälligkeit, bei entsprechender Konzentration gesundheitsschädlich, sind also nicht-organoleptische Verunreinigungen. „Organoleptisch“ bedeutet soviel wie „geruchlich wahrnehmbar“, hört sich aber wissenschaftlicher an. (Die Verfasserin der Stellungnahme ist Sprecherin im Landesarbeitskreis Altlasten des BUND Hessen e.V.)

NEU. Teilung von Grundstücken (§ 7, HBO)

27. Wenn Grundstücke geteilt werden sollen und dadurch zwei nebeneinander liegende Einfahrten entstehen, so sollen diese auf eine Einfahrt mit gemeinsamer Nutzung reduziert werden. Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind in den jeweiligen Grundbüchern dem Nachbarn einzuräumen. Sind diese Einfahrten gleichzeitig auch Stellplätze, so gilt dies nicht für den Stellplatzbereich. Dies dient dem Natur- und Landschaftsschutz.

Beispiel: Je eine Garage, davor je einen Stellplatz, davor wiederum eine Einfahrt: Die Einfahrt soll gemeinsam genutzt werden. Anderes Beispiel: Zwei nebeneinander liegende Einfahrten zu Hinterliegergrundstücken: Diese Einfahrten sollen zu einer zusammengefasst werden.

NEU. Energieeinsparung und Energieerzeugung, Klimaschutz (§ 1a, Abs. 5, BauGB)

28. § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

NEU. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

29. Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Antrag wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

Mehrfamilienhäuser (mehr als zwei Wohneinheiten) sollen grundsätzlich barrierefrei errichtet werden, dies umfasst regelmäßig den Einbau eines Fahrstuhls. Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten sollen ebenfalls barrierefrei errichtet werden, allerdings kann hier auf den Einbau eines Fahrstuhls verzichtet werden; der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts muss jedoch möglich sein.

Zufahrten und Zugänge sind entsprechend anzulegen; bei sehr steilem Gelände mit Treppenzugang, wo eine Rampe nicht machbar ist, ist wenigstens eine Schiebemöglichkeit (abgeschrägte Stufen, die z.B. mit einem elektrischen Rollstuhl, Krankenfahrstuhl oder Kinderwagen befahrbar sind) vorzusehen und, wenn räumlich machbar, niedrigere (z.B. 12 cm statt 17/18 cm Höhe) Stufen.

Barrierefreiheit bezieht sich hier nicht nur auf Stufen, sondern auch auf Sanitäreinrichtungen und z.B. die Höhe der Tür- und Fenstergriffe und Lichtschalter.

Zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 29: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird im Übrigen auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,



Wird die Barrierefreiheit bereits bei der Planung berücksichtigt, verteuert sie den Bau eines Hauses praktisch nicht.

Anmerkung: Unsere Gesellschaft altert beständig, immer mehr ältere Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden bleiben können. Diese Festsetzung nützt nicht nur Senioren, sondern auch behinderten Menschen oder bei Unfällen und Erkrankungen und kann ein selbstständiges Wohnen ermöglichen. Behindertengerechte Duschen mit bodengleichem Duschablauf sind häufig nachträglich kaum mehr einzubauen. Auch niedrigere Lichtschalter oder Tür- und Fenstergriffe kosten beim nachträglichen Einbau viel Geld. Besonders eine Eingangstreppe mit mehreren Stufen ist bei meist beengten Platzverhältnissen nachträglich praktisch nicht mehr durch eine Rampe zu ersetzen, dann bleibt nur noch der Umzug.

NEU. Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

30. Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Begründung: Der BUND wurde zur Hilfe gerufen, weil sich immer wieder Kröten und Molche in einem Kellerabgang ansammelten. Ursache war ein naher Teich. Abhilfe schuf hier ein Brett vor dem Kellerabgang, der keine erste erhöhte Stufe aufwies. Eine schmale Rampe an der Seite wäre eleganter als eine erhöhte Stufe gewesen. Eine solche Rampe kann auch beim Transport von z.B. Fahrrädern in den Keller helfen. Es werden auch regelmäßig Salamander in waldnahen Kellerschächten gefunden, so z.B. im Kindergarten Schneidhain oder aber dem ehemaligen Volksbildungsheim im Reichenbachweg, Königstein.

NEU. Baustelleneinrichtung (§ 11, HBO)

31. Analog der Wasser- und Stromversorgung für das Grundstück muss für die Bauzeit auf eine ordnungsgemäße Mülltrennung und -entsorgung geachtet werden. Aus diesem Grund ist für das Baugrundstück mindestens eine Restmülltonne für die persönlichen Abfälle der Bauarbeiter und ein Container für Gewerbemüll bei der Stadt zu beantragen.

Zu den persönlichen Abfällen zählen zum Beispiel: Getränke- und Lebensmittelverpackungen
Zum Gewerbemüll zählt zum Beispiel: Bauschutt, kunststoff- oder metallhaltige Bauabfälle (z.B. Dämmmaterial, Nägel, Späne, Folien), Bauholz.

Abends ist die Baustelle aufgeräumt zu verlassen, herumliegender Abfall darf nicht über Nacht verweht werden können.

Begründung: Stehen Müllbehälter zur Verfügung, so fällt es den Bauarbeitern wesentlich leichter, den Baustellenabfall bzw. ihren Müll ordnungsgemäß zu entsorgen. Zumindest ein Container/eine Restmülltonne sollte vorhanden sein, wenn eine ordnungsgemäße Mülltrennung nicht durchführbar erscheint. Häufig werden Abfälle nur deswegen in die Baugrube geworfen, weil keine mitgebrachte Mülltüte zur Verfügung steht. Es sollte der Abfallwirtschaft doch möglich sein, zumindest eine zweiwöchige Leerung für die Bauzeit – bei Einfamilienhäusern üblicherweise ziemlich genau 12 Monate – organisieren zu können. Die Kosten müssten dem Bauträger und nicht dem späteren Eigentümer/Bewohner in Rechnung gestellt werden, insofern ist auch ein Verweis auf die späteren Bewohner nicht richtig.

Zu 30 und 31: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-Schlossborn „Über dem Seegrund“,



Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz

32. Es wird darauf hingewiesen, dass **Kameras** zur Erfassung des Außenbereichs nur insoweit zulässig sind, als sichergestellt werden kann, dass öffentliche Flächen, auch Privatwege und Privatstraßen, nicht erfasst werden.

Umweltschutz und Naturschutz

Ausgleichsmaßnahmen, Nisthilfen (§ 1a, Abs. 3, BauGB)

33. Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss vor Baubeginn erfolgt sein. Im Ausnahmefall kann gleichzeitig oder zeitversetzt mit Baubeginn mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. In jedem Fall muss die Ausgleichsmaßnahme vor Bezug fertig gestellt sein.

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)

Anhang

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- | | |
|--|---|
| 1. Acer campestre – Feld-Ahorn | 13. Prunus avium – Vogelkirsche |
| 2. Acer monspessulanum – Französischer Ahorn | 14. Pyrus communis – Kultur-Birne |
| 3. Acer platanoides – Spitz-Ahorn | 15. Pyrus pyraster – Wildbirne |
| 4. Acer pseudoplatanus – Bergahorn | 16. Quercus petraea – Trauben-Eiche |
| 5. Carpinus betulus – Hainbuche | 17. Quercus robur – Stiel-Eiche |
| 6. Castanea sativa – Esskastanie | 18. Salix alba – Silber-Weide |
| 7. Crataegus laevigata – Echter Rotdorn | 19. Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere |
| 8. Crataegus monogyna – Weißdorn | 20. Sorbus aucuparia – Eberesche |
| 9. Fagus sylvatica – Rotbuche | 21. Taxus baccata – Gemeine Eibe |
| 10. Fraxinus excelsior – Esche | 22. Tilia cordata – Winter-Linde |
| 11. Juglans regia – Walnuss | 23. Tilia platyphyllos – Sommerlinde |
| 12. Malus sylvestris – Wildapfel | 24. Sonstige hochstämmige Obstbäume |

Zu 32: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird insbesondere auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz.

Zu 33: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten-
Schlossborn „Über dem Seegrund“,**

Artenliste Heckenpflanzen/Wildsträucher (Auswahl)

- | | |
|---|--|
| 1. Amelanchier – Strauch-Felsenbirne | 15. Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche |
| 2. Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze | 16. Prunus spinosa – Schlehe |
| 3. Carpinus betulus – Hainbuche | 17. Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn |
| 4. Cornus mas – Kornellkirsche | 18. Rhamnus frangula – Faulbaum |
| 5. Cornus sanguinea – Roter Hartriegel | 19. Rosa in einheimischen Arten |
| 6. Corylus avellana – Hasel | 20. Salix purpurea – Purpurweide (Bemerkung:
nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen) |
| 7. Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn | 21. Sambucus nigra – Schwarzer Holunder |
| 8. Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn | 22. Sambucus racemosa – Traubenholunder |
| 9. Cytisus scoparius – Besen-Ginster | 23. Taxus baccata – Eibe |
| 10. Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen | 24. Viburnum lantana – Wolliger Schneeball |
| 11. Fagus sylvatica – Rotbuche | 25. Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball |
| 12. Juniperus communis – Gemeiner Wacholder | |
| 13. Ligustrum vulgare – Liguster | Die Lorbeer-Kirsche (Prunus laurocerasus in Sorten)
ist als Heckenpflanze unzulässig. |
| 14. Ligustrum vulgare – Liguster | |

Artenliste Fassadenbegrünungen (Auswahl)

- | | |
|--|--|
| 1. Aristolochia maxphylla * – Pfeifenblume | 11. Parthenocissus quinquefolia * – Jungfern-
rebe/Wilder Wein |
| 2. Celastrus * – Baumwürger | 12. Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' –
Engelmanns Wein |
| 3. Clematis * – Waldrebe, vorzugsweise europäi-
sche Sorten, z.B. vitalba. Aber auch Hybriden
oder aus der Gruppe viticella. | 13. Parthenocissus tricuspidata Veitchii |
| 4. Hedera helix – Efeu | 14. Polygonum aubertii * – Schling-Knöterich |
| 5. Humulus lupulus * – Hopfen | 15. Rosa in Sorten * – Kletter-Rosen |
| 6. Hydrangea petiolaris * – Kletter-Hortensie | 16. Vitis coignetiae * – Scharlachrebe |
| 7. Jasminum nudiflorum * – Winter-Jasmin | 17. Wisteria sinensis * – Chinesischer Blauregen |
| 8. Lonicera caprifolium * – Jellängerjelleber | |
| 9. Lonicera x tellmanniana * – Gold-Geißblatt | ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig,
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe |
| 10. Lonicera xylosteum * – Gemeine Heckenkirsche | |

Artenliste Obstbäume (Auswahl)

- | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Apfel | – Ingrid Marie | Kirsche |
| – Berner Rosenapfel | – James Grieve | – Gerema |
| – Cox Orange | – Ontario | – Morellenfeuer |
| – Danziger Kantapfel | – Roter Boskoop | – Schattenmorelle |
| – Dietzels Rosenapfel | – Topas | Birne |
| – Dülmener Rosenapfel | Pflaume, Zwetschge, Mirabelle | – Gute Graue |
| – Geheimrat Oldenburg | – Bühler Frühzwetschge | – Gute Luise |
| – Goldparmäne | – Hauszwetschge | – Alexander Lucas |
| – Gravensteiner | – Große Grüne Reneklode | – Gellerts Butterbirne |

Von: Heiko.Schopf@telekom.de
Gesendet: Montag, 5. August 2019 13:46
An: j.gerhard@fischer-plan.de
Betreff: AW: Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn
Bebauungsplan "Über dem Seegrund"
Anlagen: Telekom Lageplan A3 Seegrund_Glashütten.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 31.07.2019 haben wir erhalten. Sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Anlage).

Diese müssen in Teilen vor Abbruch des alten Baubestands vom Telekommunikationsnetz der Telekom getrennt werden.

Der Grundstückseigentümer/ der Bauherr möge diesen Rückbauauftrag formlos per Mail über den zentralen Posteingang des PTI 34 (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) beauftragen.

Für die Abstimmung der Versorgungstrassen/ Hausanschlüsse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns über unseren zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) die entsprechenden Informationen (geplanter Baubeginn, Rohbau Fertigstellungstermin, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Wir empfehlen dem Bauherrn, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, denn Informationsdefizite können hier letztendlich zu Fehlentscheidungen führen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Heiko Schopf

TECHN1K

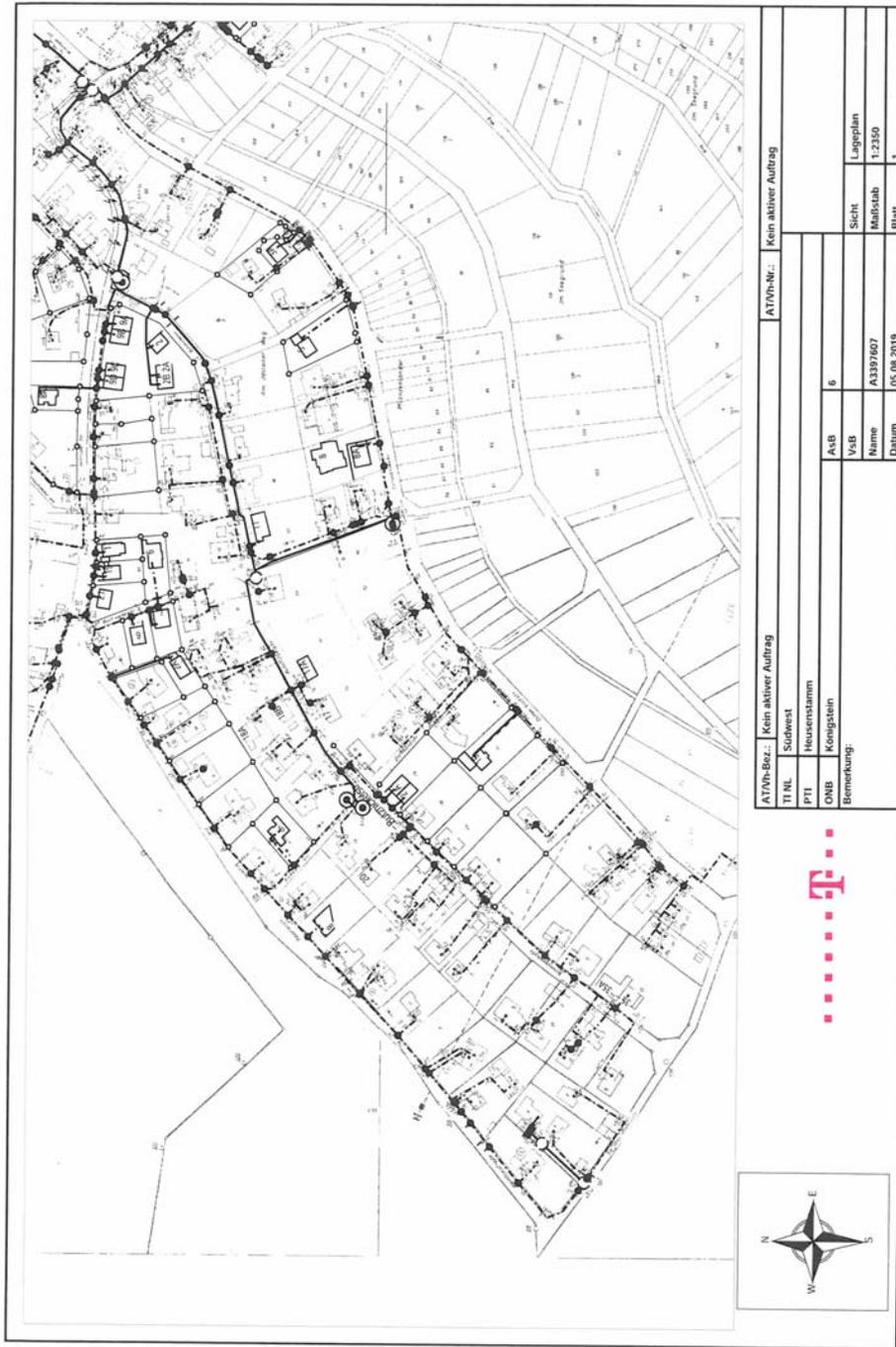
.....T.....
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Heiko Schopf
Fachreferent
PB 3 L
Jahnstr. 54-64, 83150 Heusenstamm
+49 6104 78 1685 (Tel.)
E-Mail: Heiko.Schopf@telekom.de
www.telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006
Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06 - 257

01. September 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 31.07.2019 (eingegangen am 02.08.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

1. Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplanes ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung in dem insgesamt 15,7 ha umfassenden Bestandswohnbaugebiet. Ermöglicht wird eine an der vorhandenen Infrastruktur orientierte maßvolle Nachverdichtung, in der auch die von der Regionalplanung vorgegebenen Dichtewerte Berücksichtigung finden.

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend Bereiche eines seit 1964 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplan überplant, aber auch Bereiche, die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.

Die in den Planunterlagen enthaltene verbal argumentative Gegenüberstellung des Ist- mit dem Zielzustand kommt zu dem Ergebnis, dass sich die planerische Situation für Natur und Landschaft nicht verschlechtert, sodass auf eine konkrete Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Verfahren verzichtet wird.

2. Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt. Es werden aus dieser Sicht keine Anregungen vorgetragen.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (01.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H.	Taunus Sparkasse BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605 IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05 SWIFT-BIC: HELADEF1TSK	Nassauische Sparkasse BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660 IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60 SWIFT-BIC: NASSDE33	Postbank BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600 IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00 SWIFT-BIC: PBNKDE33
---	---	--	---

3. Aus Sicht der öffentlichen Belange des Forstes ist darauf aufmerksam zu machen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten, wie auch im Südwesten, direkt an Waldflächen angrenzt. Da auch die für den Bestand vorgesehenen Baufenster zum Teil die aus forstfachlicher Sicht empfohlenen Mindestabstände von 25-30 m zum Waldbestand unterschreiten, ist folgendes zu beachten:

Durch Ast- und/oder Baumwurf bei Sturmereignissen hervorgerufene Schäden an den Gebäuden können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

4. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt die eingereichten Planungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Möglichkeit zur Nachverdichtung im bereits überwiegend bebauten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen

5. Die Möglichkeit zur Nutzung von Festsetzungen zur Begrünung nach BauGB wurde nicht vollständig ausgeschöpft. Im Hinblick auf den Landschaftsplan, welcher für den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche den Erhalt der Durchgrünung vorsieht, wären engere bzw. konkretere verortete Festsetzungen zur Durchgrünung sinnvoll. Auch wäre eine Festsetzung bezüglich Heckenpflanzungen an der südlichen Plangrenze im Hinblick auf das Landschaftsbild wünschenswert.
6. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sollte der bestehende Grünzug auf den Grundstücken südlich der Butznickelstraße zum Erhalt festgesetzt werden. In diesem Bereich sollte die Zulassung von Nebenanlagen durch entsprechende Festsetzungen unterbunden werden. Dies könnte beispielsweise mithilfe weiterer Ausweisungen von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB umgesetzt werden. Auch sollten Festsetzungen zur Regelung einer Dach- oder Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster einen zu geringen Abstand zu den zwei „zum Erhalt festgesetzten Bäumen“ aufweisen. Der Erhalt der Bäume wäre somit im Zuge einer Neubebauung oder bei einer Versiegelung im Wurzelbereich nicht gesichert/gewährleistet.
7. Artenschutz
Die Festsetzung 5.4 e) sollte ebenfalls den ggf. erforderlichen Ausgleich für Fledermäuse regeln, zudem ist der Ausgleich im Verhältnis 1:3 vorzusehen. Bei der Maßnahme f) sollte durch die Vorgabe entsprechender Pflanzqualität ein schnelles Erreichen der ökologischen Funktion erzielt werden.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Der **Fachbereich Bauaufsicht** äußert sich zu den Planungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ wie folgt:

Zu I. Planzeichen und Planzeichnung:

8. Die Rechtsbezüge in der Legende sind zu ergänzen.

Zu II. Textfestsetzungen:

9. Zu den bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzungen gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Zu III. Rechtsgrundlagen:

10. Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Siehe Merkblatt Bauvorschriften – Stand 01. April 2019. (<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/baurecht/bauordnungsshyrecht/allgemein>)

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen zu Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes mit hergestellten Freiflächen und Gartenbereichen handelt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den bisherigen Festsetzungen weiterhin fest.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Der angesprochene Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen wird entsprechend der vorgebrachten Anregung zum Ausgleich für Fledermäuse angepasst.

Zu 8 und 10: Der Anregung wird entsprochen.

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert. Hiervon ausgenommen ist jedoch die Fassung des Baugesetzbuches, da der Bebauungsplan unter Anwendung des vor den BauGB-Novellierungen 2017 geltenden Rechts und der entsprechenden Überleitungsvorschrift aufgestellt wird.

Zum o. g. Bebauungsplanentwurf gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

11. Der Bebauungsplanentwurf lässt - im Vergleich zur derzeitigen Bebauung - eine weitere Flächenversiegelung zu. In der Planbegründung wird dargelegt, dass die Abwasserentsorgung durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert gilt.

Durch das Zulassen einer erheblichen baulichen Verdichtung im Plangebiet, werden im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung zusätzliche Abwassermengen- und frachten anfallen. Im Zuge der Erweiterung von Baugebieten ist in wasserwirtschaftlicher Hinsicht sicherzustellen, dass die vorhandenen Abwasseranlagen (Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken), die bei Niederschlägen mit Schmutzwasser vermisches Regenwasser (Mischwasser) in Oberflächengewässer ableiten, dem Stand der Technik entsprechen.

Für die Beurteilung der gewässerökologischen Auswirkungen von Mischwassereinleitungen sind die Ergebnisse eines Schmutzfrachtsimulationsmodells (SMUSI) heranzuziehen. Für das Entwässerungsgebiet der Gemeinde Glashütten liegt uns eine Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2012 vor. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist nicht zu erwarten, dass Neubauten, Erweiterungen oder Ergänzungen der Abwasseranlagen zur Anpassung der vorhandenen Abwasseranlagen an den Stand der Technik erforderlich werden.

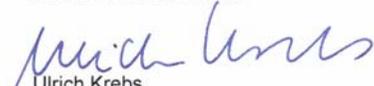
12. Bei der Einleitung von Mischwasser in Oberflächengewässer sind gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zusätzlich weitergehende Anforderungen (Immissionsanforderungen), die sich aus der Anwendung des „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ ergeben, zu berücksichtigen.

Dem Abwasserverband Main-Taunus liegen inzwischen Ergebnisse aus der durchgeführten Leitfadenbetrachtung vor. Hieraus geht hervor, dass der Weiherbach, unterhalb der Ortslage Schloßborn am Regenüberlaufbecken B05, hydraulisch überlastet ist. Die vorgesehene Baugebietsverdichtung des Plangebietes „Über dem Seegrund“ ist dabei in der Leitfadenbetrachtung noch nicht berücksichtigt worden.

Die Baugebietsverdichtung wird daher zu einer zusätzlichen hydraulischen Überlastung des Weiherbachs führen. Dies ist mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften nicht vereinbar. Hinsichtlich der Begrenzung der im Plangebiet anfallenden Regenwassermengen besteht daher Handlungsbedarf. Vor der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sind aus diesem Grund Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsanforderungen in engster Abstimmung mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu realisieren.

13. Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation ist Niederschlagswasser aus Außengebieten, soweit möglich, getrennt abzuleiten und Oberflächengewässern direkt zuzuführen. Hierzu sind die Empfehlungen des „Generellen Entwässerungsentwurfs“ für den Ortsteil Schloßborn aus dem Jahr 1996 umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen


Ulrich Krebs
Landrat

Zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11 bis 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst kann angemerkt werden, dass mit dem Bebauungsplan durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden sollen. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann. Insofern werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeiten zur weiteren baulichen Nachverdichtung gesteuert und letztlich auch begrenzt.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem über das bestehende Entsorgungsnetz. Das Ingenieurbüro Lang wurde seitens der Gemeinde Glashütten beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Berechnet wurden folgende Varianten:

1. Versiegelungsgrad von 45 % im gesamten betrachteten Entwässerungsgebiet
2. Abtrennung und gesonderte Ableitung der beiden Außengebiete
3. Ansatz von einem Versiegelungsgrad von 30 % im betrachteten Teilgebiet
4. Bestandsberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Versiegelung (Versiegelungskataster)
5. Optimierung der Kanalgeometrie ohne Anpassung der Dimensionen an die tatsächliche Wassermenge

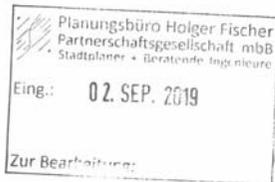
Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstraße in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung soll 2021 begonnen werden. Angesichts der angespannten Entwässerungssituation ist es zudem zwingend erforderlich, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes (gemäß hydraulischem Einzelnachweis) in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöht.

Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Ferner wurde Dämpfung des Spitzenabflusses eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die weitere Planung zur Verbesserung der Entwässerungssituation im Plangebiet erfolgt in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz. Dies betrifft auch die im Zusammenhang mit der durchgeführten „Leitfadenbetrachtung“ gewonnen Erkenntnisse und die hieraus abzuleitenden Maßnahmen, die jedoch grundsätzlich auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen wären, zumal die Gemeinde Glashütten, wie bereits dargelegt, durch den vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeiten zur weiteren baulichen Nachverdichtung steuert und letztlich auch begrenzt.

Planungsbüro Holger Fischer
Julia Gerhard
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de

 
Datum
28.08.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31.07.2019

Unser Zeichen Telefon
N2-WN3 -cw 069-213-23413

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Gerhard,

1. auf Ihre Anfrage vom 31.07.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ der Gemeinde Glashütten grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte die Verlegung weiterer Gasversorgungsleitungen gewünscht werden, muss zuerst die Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Wir bitten daher, uns bei Interesse rechtzeitig in die weitere Planung einzubeziehen.

Ansprechpartner:
Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

3. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (28.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Seite 2



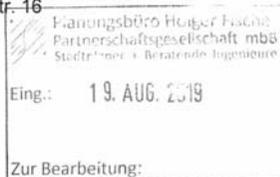
Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)

Kai Runge

Charmaine Wagner

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
Ihre Nachricht: 5. August 2019
Unser Zeichen: bau

Ansprechpartnerin: Frau Baukholt
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1545
Telefax: +49 69 2577-1547
Baukholt@region-frankfurt.de

16. August 2019

Glashütten 1/19/Bp
Bebauungsplan "Über dem Seegrund"
Ortsteil Schloßborn, Flure 4 und 13
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
2. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ und in einem untergeordneten Teilbereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Mechthild Baukholt
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/6-2019/1**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 31.07.2019 Planungsbüro Fisoher
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 7. Oktober 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn
Bebauungsplanentwurf „Über dem Seegrund“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 31. Juli 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie telefonisch besprochen erhalten Sie hiermit die Stellungnahme des Regierungspräsidiums im Nachgang. Leider wurde es versäumt fristgemäß eine Stellungnahme abzugeben. Dies möchte ich mit diesem Schreiben nachholen. Ich bitte die Verspätung zu entschuldigen.

1. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Wohnbaufläche, Bestand und einer gemischten Baufläche, Bestand. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

2. Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.10.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

3. Grundwasser, Bodenschutz:

Bodenschutz:

Im Umweltbericht unter Punkt 2.1 Boden und Wasser werden Regelungen und Festsetzungen benannt, die geeignet sind die Eingriffswirkung wirksam zu minimieren. Bei dem letztgenannten Punkt wird nicht das WHG sondern das HWG zitiert (§ 37 Abs.4 Satz 1 HWG).

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Bei dem Plangebiet im Ortsteil Schloßborn handelt es sich allerdings teilweise um ein Mischgebiet. Da die Kommune Glashütten ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Meldung von gewerblichen Altstandorten bis heute nicht nachkommt, kann eine Altlast im Plangebiet meinerseits nicht sicher ausgeschlossen werden. Es kann daher keine gesicherte Aussage bezüglich vorhandener Altstandorte getroffen werden, da die Daten für Gewerbestandorte seit ca. 20 Jahren nicht aktualisiert wurden und somit der Datenstand, auf dem meine Stellungnahme beruht, veraltet ist.

Besonderer Hinweis:

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.htm> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

4. Abfallwirtschaft:

Ich möchte nur darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die im Umweltbericht zitierte Rechtsgrundlage des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird redaktionell korrigiert.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

5. Bergaufsicht:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

6. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
G 1976-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 31.07.2019
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 13.08.2019

**Glashütten, Ortsteil Schloßborn "Über dem Seegrund"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der als Anlage zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beigefügte Lageplan wurde ebenfalls bereits in die Begründung aufgenommen und wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Über dem Seegrund“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 21.09.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	11
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Gestaltung von Hangbefestigungen.....	13
4	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	13
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
7	Immissionsschutz.....	14
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	14
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
10	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....	17
11	Kampfmittelbelastung	17
12	Denkmalschutz.....	18
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	18
14	Bodenordnung	18
15	Kosten.....	18
16	Verfahrensstand.....	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Schloßborn der Gemeinde Glashütten erfolgte die städtebauliche Entwicklung zwischen der Kapellenstraße, der Tannenwaldstraße, der Dattenbachstraße und der Heftricher Straße am westlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 sowie im Übrigen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kriterium des sich Einfügens von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung. Im Vordergrund des Bebauungsplanes von 1964 stand zunächst die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes im Südwesten des Plangebietes sowie eines östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem wurde ein Teilbereich, der damals von einer 220-kV-Freileitung gequert wurde, einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von einer Bebauung freigehalten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1979 wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet und teilweise in Mischgebiet umgewidmet. Im zwischenliegenden Bereich in Richtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Schloßborn wurde ebenfalls Wohnbebauung umgesetzt, sodass sich der Bereich des Plangebietes gegenwärtig als Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücksgrößen in bevorzugter südexponierter Wohnlage südöstlich des anschließenden Waldrandes darstellt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Da in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen.

Daher sollen für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schloßborn, Flur 4 und Flur 13, die Flurstücke innerhalb des gesamten Quartiers begrenzt durch die Kapellenstraße im Nordwesten, die Tannenwaldstraße im Westen, die Dattenbachstraße im Süden und die Heftricher Straße im Nordosten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 15,7 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 12,8 ha und auf die Verkehrsflächen rd. 2,9 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2015 und 02/2016)

1.3 Übergeordnete Planungen

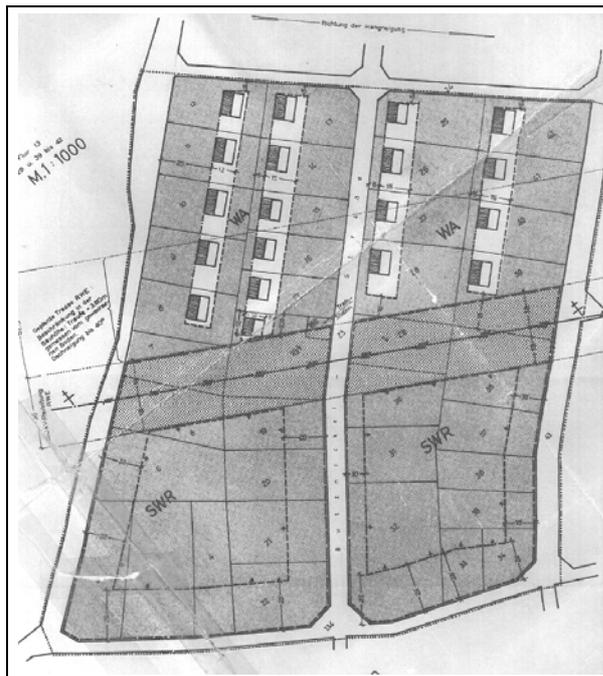
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Wohnbaufläche* sowie in einem räumlich begrenzten Teilbereich im Westen des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 noch *Gemischte Baufläche* dar, sodass aufgrund der bestandsorientierten Überplanung in Verbindung mit den Planzielen des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen auf das Bruttowohnbauland bezogene **Dichtevorgaben** einzuhalten. Hinsichtlich der Dichtevorgaben ist vorliegend grundsätzlich von der Kategorie 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen Siedlungstyp auszugehen. Die Obergrenzen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten; die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes. Zudem handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung bauplanungsrechtlich geschaffen, gleichzeitig aber auch gesteuert werden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sodass den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzungen zielen dabei entsprechend dem formulierten Planziel nicht auf die volle Ausschöpfung der Obergrenze von 40 Wohneinheiten je Hektar ab, sondern stellen rechnerisch sicher, dass sich die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des raumordnerisch zulässigen Maßes oberhalb des Mindestmaßes bewegt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964**, der Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der damals rechtsgültigen Fassung von 1962 im Westen des Plangebietes sowie östlich anschließend Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Zudem wurde ein Teilbereich, der von einer Freileitung gequert wurde, von einer Bebauung freigehalten. Im Zuge der **1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979** wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1977 und teilweise in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F. von 1977 umgewidmet.

Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964



1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979



Ausschnitte nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Zudem erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes, für den bereits ein Bebauungsplan besteht, die Umstellung auf die **Baunutzungsverordnung** in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Hierauf wird nachfolgend an entsprechender Stelle in der Begründung eingegangen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden 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.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen.

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen, gleichzeitig aber auch aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

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 „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umfasst somit die Teilbereiche, die bereits bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren sowie auch den Teilbereich des Plangebietes, für den die Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Zudem wird der Teilbereich, für den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 Mischgebiet festgesetzt wurde, nunmehr bestandsorientiert in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der Standortqualität als Wohngebiet entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes hinsichtlich ihres Flächenbedarfes, Verkehrsaufkommens oder Emissionsverhaltens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt jedoch geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgehoben. Hierdurch wird zwar einerseits das Maß an zulässiger Versiegelung geringfügig reduziert, stattdessen aber eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mit den zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepassten Festsetzungen kann zudem der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1962 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die BauNVO nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche noch nicht angerechnet.

Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach der Baunutzungsverordnung durch die o.g. in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr erstmalig begrenzt. Aufgrund der zum Teil großzügigen Grundstücksgrenzen und der Orientierung der festgesetzten Grundflächenzahl an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist jedoch davon auszugehen, dass hierdurch keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Für bestehende Abweichungen gelten jedoch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen. Dies entspricht dem Regelfall der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Somit kann zwar eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, gleichzeitig wird jedoch im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen geringfügig reduziert. Zudem gilt in diesem Teilbaugebiet nunmehr auch die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Mit den zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepassten Festsetzungen kann zudem der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird daher ebenfalls eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

In allen Teilbaugebieten gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert sowie aufgrund der Lage dieses Teilbaugebietes unmittelbar angrenzend an die Bebauungsstruktur der geschlossenen Ortslage auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für gegebenenfalls bestehende Abweichungen gelten die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 werden Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung in Abhängig der jeweiligen Dachform eindeutig festgelegt und begrenzt werden kann. Hingegen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für diese Teilbaugebiete von der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse abgesehen, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 werden wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Gegeneinander laufende Dachflächen	4,00 m	7,50 m
Pultdächer mit maximal 20° Neigung	4,00 m	7,00 m
Flach geneigte Dächer mit maximal 7° Neigung	--	6,50 m

Der untere Bezugspunkt für die Höherermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Sofern das natürliche Gelände aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Der Verlauf der Baugrenzen und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zum Teil in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979. Die bisherigen Festsetzungen wurden jedoch bestandsorientiert angepasst und erfolgen nunmehr in Richtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage flächenhaft und insbesondere in Richtung des südlichen und westlichen Ortsrandes gegliedert im Sinne einzelner Bauzeilen mit weitgehend einheitlichen Fluchten.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 5 m und überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 0,75 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden.

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Da in den vergangenen Jahren innerhalb des Plangebietes zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 600 m² beträgt. Hierbei wird nicht verkannt, dass sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von rd. 300 m² bis rd. 3.000 m² bewegen. Die festgesetzte Mindestgröße entspricht jedoch einem Maß, das aus städtebaulicher Sicht innerhalb des baulich aufgelockerten Quartiers sowie aufgrund der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes begründet werden kann. Darüber hinaus kann mit der Festsetzung auch den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden (siehe *Kapitel 1.3*). Bestehende Grundstücksgrößen bleiben hiervon im Sinne des baurechtlichen Bestandschutzes unberührt.

Die Festsetzung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und die Mindestgröße von 800 m² auf 600 m² reduziert, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann. Zudem wird nunmehr festgesetzt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des Planziels und der vorgenannten Ausführungen in *Kapitel 2.4* fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Mit der Festsetzung kann auch hier den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden (siehe *Kapitel 1.3*). Für bestehende Abweichungen gelten die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Die Festsetzung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und die maßgebliche Grundstücksfläche von 400 m² auf 300 m² reduziert, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann und die Festsetzung der ebenfalls entsprechend reduzierten Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht. Zudem wird nunmehr festgesetzt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Hangbefestigungen.

3.1 Dachgestaltung

Da sich die Gebäude innerhalb des Plangebietes auch künftig in Maßstab und Ausführung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen sollen, enthält der Bebauungsplan einzelne Festsetzungen zur **Dachgestaltung**. Zulässig sind demnach Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der topografisch bedingten, exponierten Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt beitragen.

3.2 Gestaltung von Hangbefestigungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig; hiervon ausgenommen sind Lichtschächte und Treppenaufgänge bis zu einer Breite von maximal 1,5 m unmittelbar am Gebäude. Bei Terrassierung darf die Steigung zwischen zwei Mauerkronen, gemessen orthogonal zur unteren Stützmauer, nicht mehr als 15 % betragen.

Sofern die natürliche Geländeoberfläche aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und zur Entlastung des bestehenden Entwässerungssystems geschaffen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Schloßborn, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über ein Erschließungsstraßensystem mit unterschiedlichen Straßenquerschnitten. Die bestehenden Verkehrswege werden zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Jedoch wird für das Flurstück 57 zwischen der Butznickelstraße im Norden und der Dattenbachstraße im Süden von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da hier augenscheinlich keine Erschließungsfunktion wahrgenommen wird.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen sowie des im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 bereits überwiegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem über das bestehende Entsorgungsnetz. Das INGENIEURBÜRO LANG wurde seitens der Gemeinde Glashütten beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Berechnet wurden folgende Varianten:

1. Versiegelungsgrad von 45 % im gesamten betrachteten Entwässerungsgebiet
2. Abtrennung und gesonderte Ableitung der beiden Außengebiete
3. Ansatz von einem Versiegelungsgrad von 30 % im betrachteten Teilgebiet
4. Bestandsberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Versiegelung (Versiegelungskataster)
5. Optimierung der Kanalgeometrie ohne Anpassung der Dimensionen an die tatsächliche Wassermenge

Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstraße in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen.

Angesichts der angespannten Entwässerungssituation ist es zudem zwingend erforderlich, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes (gemäß hydraulischem Einzelnachweis) in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöht. Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Ferner wurde Dämpfung des Spitzenabflusses eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird zudem auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

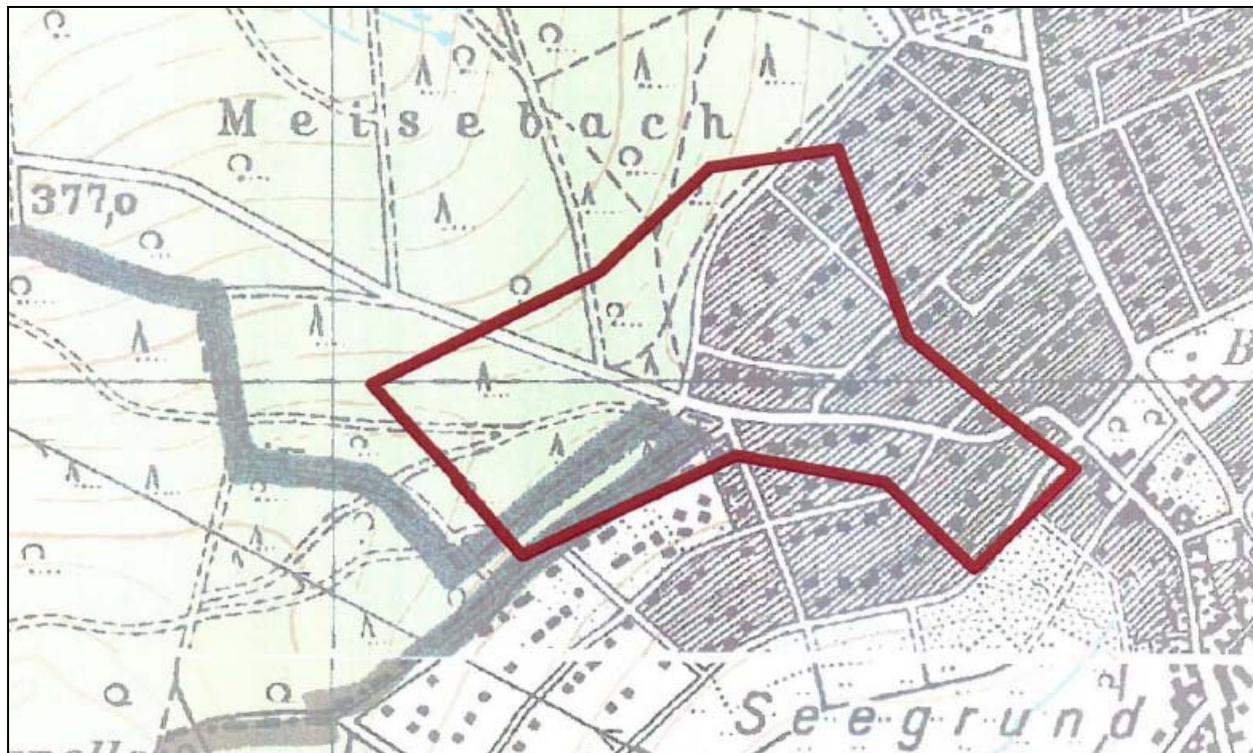
10 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Glashütten bislang nicht bekannt. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab ebenfalls keine Datenbankeinträge für das Plangebiet. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11 Kampfmittelbelastung

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 11.04.2016 und 13.08.2019 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im nachfolgend ausschnittsweise dargestellten Lageplan rot gekennzeichnet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Lageplan



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Auf die von den an das Plangebiet im Bereich der Flurstücke 10/2 und 165/3 (Flur 13) angrenzenden **Waldflächen** ausgehenden Gefahren für angrenzende bauliche Anlagen (umstürzende Bäume, Brandüberschlag) und die von baulichen Anlagen ausgehenden Gefahren für den Wald (Brandgefahr) wird hingewiesen. Durch Ast- oder Baumwurf bei Sturmereignissen hervorgerufene Schäden an Gebäuden können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in den Stellungnahmen vom 21.04.2016 und 28.08.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

14 Bodenordnung

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

15 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Glashütten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden.

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.09.2014, Bekanntmachung: 18.10.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 21.03.2016 – 22.04.2016, Bekanntmachung: 12.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 16.03.2016, Frist: 22.04.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.08.2019 – 06.09.2019, Bekanntmachung: 27.07.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 31.07.2019, Frist: 06.09.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 21.09.2020

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan "Über dem Seegrund"

lfd.Nr.	Baugebiet	20GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH _{max}	OK _{max}
1	WA	0,3	0,5	-	o	ED	siehe 2.2	siehe 2.2
2	WA	0,3	0,5	-	o	ED	siehe 2.2	siehe 2.2
3	WA	0,4	0,8	II	o	ED	-	-

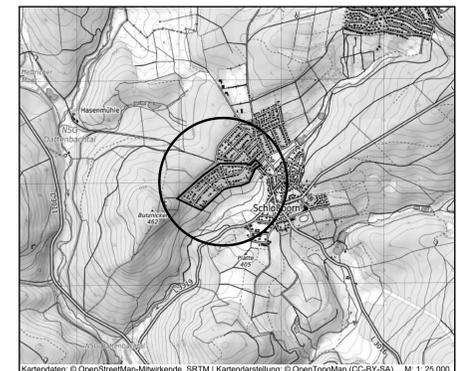
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 196), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 379),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Plangeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
 - 1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Erhalt von Laubbäumen
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.7 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.7.1 Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNM)

- Verfahrensvermerke:**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.09.2014
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.10.2014
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.03.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.07.2019
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019
 - Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
 - Die Bekanntmachungen erfolgten im Glashütten Amtsblatt.

- Ausfertigervermerk:**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Glashütten, den _____
- Bürgermeisterin _____
- Rechtskraftvermerk:**
- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
- Glashütten, den _____
- Bürgermeisterin _____

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn
 Bebauungsplan
 "Über dem Seegrund"

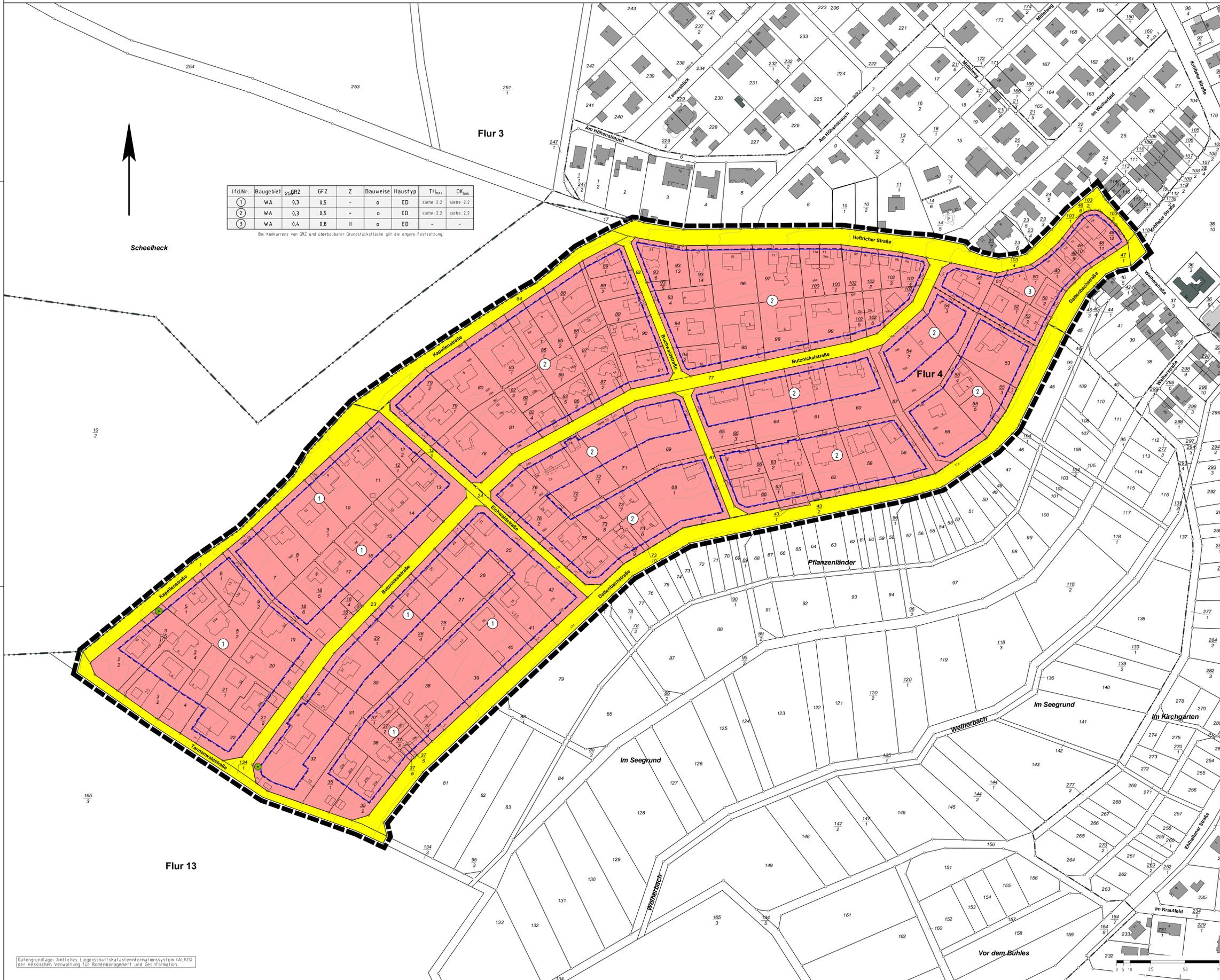


PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wittenberg | t +49 641 98441-22 | f +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 02.02.2016
 22.09.2016
 16.07.2019
 21.09.2020

Fassung zum Satzungsbeschluss

Projektleitung: Adler
 CAD: Rowling, Kupetz
 Maßstab: 1:1.000
 Projektnummer: 109015



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Über dem Seegrund“

Planstand: 21.09.2020

Bearbeitung:

Melanie Düber, B.Sc. Biologie

Dr. Gerriet Fokuhl, Dipl.-Biol.

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1	Ziele der Bauleitplanung	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	6
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	7
2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1	Boden und Wasser	7
2.2	Klima und Luft	9
2.3	Tiere und Pflanzen	9
2.4	Artenschutzrechtliche Belange	12
2.5	Biologische Vielfalt	14
2.6	Landschaftsbild	14
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	14
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	15
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	16
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	17
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	17
6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	18
8	Anlagen	20

Vorbemerkungen

Im Ortsteil Schloßborn der Gemeinde Glashütten erfolgte die städtebauliche Entwicklung zwischen der Kapellenstraße, der Tannenwaldstraße, der Dattenbachstraße und der Heftricher Straße am westlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 sowie im Übrigen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kriterium des sich Einfügens von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung. Gegenwärtig stellt sich der Bereich des Plangebietes als Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücksgößen in bevorzugter südexponierter Wohnlage südöstlich des anschließenden Waldrandes dar. Da in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das in der Gemarkung von Schloßborn gelegene Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Schloßborn in der Gemeinde Glashütten (**Abb. 1**). Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich große Waldgebiete. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Die sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Grünflächen werden zum Teil als Weidefläche und Kleingärten genutzt werden. Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Bereich Feldberg-Taunuskamm (Teileinheit 301.3, Haupteinheit 301 Hoher Taunus). Die Höhenlage des von Norden nach Süden stark abfallenden Geländes beträgt im nördlichen Gebietsteil maximal 406 m und am tiefsten Punkt des südlichen Gebietsteils ca. 373 m.

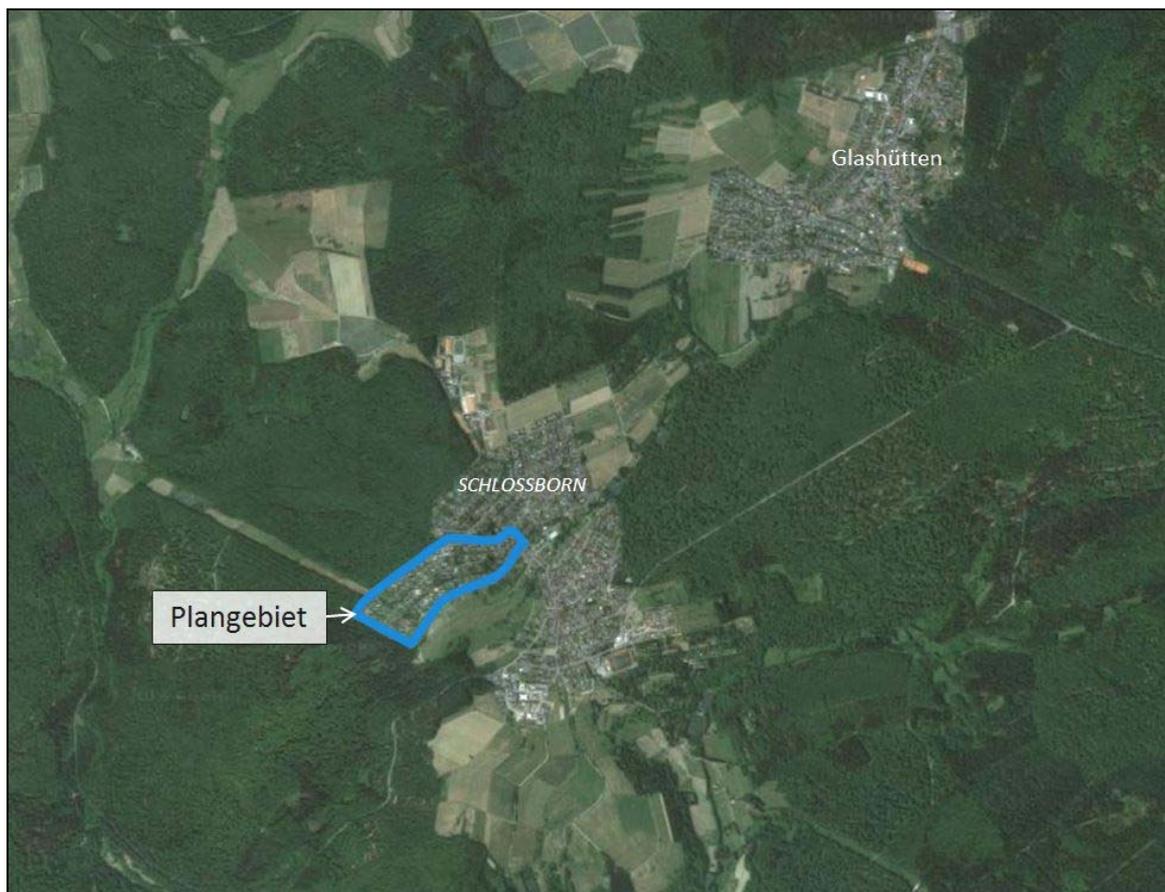


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels gelangt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umfasst somit die Teilbereiche, die bereits bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren sowie auch den Teilbereich des Plangebietes, für den die Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Zudem wird der Teilbereich, für den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 Mischgebiet festgesetzt wurde, in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt in den Teilbaugebieten Nr. 1 u. 2 GRZ = 0,3 und im Teilbaugebiet Nr. 3 GRZ = 0,4. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest, da hier die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird ebenfalls eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 600 m².

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 15,7 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 12,8 ha und auf die Verkehrsflächen rd. 2,9 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Wohnbaufläche* sowie in einem räumlich begrenzten Teilbereich im Westen des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 noch *Gemischte Baufläche* dar.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964, der Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO in der damals rechtsgültigen Fassung von 1962 im Westen des Plangebietes sowie östlich anschließend Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1977 und teilweise in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F. von 1977 umgewidmet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- *Immissionsschutz*

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen sowie des im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 bereits überwiegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

- *Abfälle*

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

- *Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem über das bestehende Entsorgungsnetz. Im Zuge durchgeführter hydraulischer Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des beauftragten Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstraße in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen. Ferner wurde Dämpfung des Spitzenabflusses eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderte Regelung.

1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits verkehrstechnisch erschlossene und bebaute Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Bereich des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 festgesetzt. Die damit neu festgesetzte Grundflächenzahl kann nach der Baunutzungsverordnung durch die o.g. in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des westlichen Plangebietes nunmehr erstmalig auf einen Wert von maximal 45 % der Grundstücksflächen begrenzt. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr zum Teil erstmalig begrenzt, da bislang in Teilbereichen nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet wurden.

Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt westlich des Abhangs des Großen und Kleinen Feldbergs (881 und 825 m ü.NN). Bei den Böden der sich um das Plangebiet befindlichen Gebiete handelt es sich vorwiegend um Pseudogleye und teils um Braunerde², die ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial besitzen. Der Schwerpunkt der Nutzung dieser Flächen liegt in der Forstwirtschaft.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Böden des Plangebietes gibt es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Angaben hinsichtlich der Bodenfunktion. Im Süden grenzen Teilgebiete mit einer geringen bis mittleren Bodenfunktion an. Über den bereits bestehenden versiegelten Bestand hinaus bereitet der Bebauungsplan lediglich entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung vor. Der Gebäudebestand bleibt dabei in seiner derzeitigen Ausdehnung erhalten. Der Umfang zusätzlicher städtebaulicher Nachverdichtung wird entsprechend gesteuert und begrenzt.

Die folgenden gesetzlichen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dazu geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

² HLUG (2012): BodenViewerHessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>, Stand: 11.02.2016)

- Befestigung der Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke (Versickerung, Förderung der Verdunstung).
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hier-von sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenste-hen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrecht-liche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

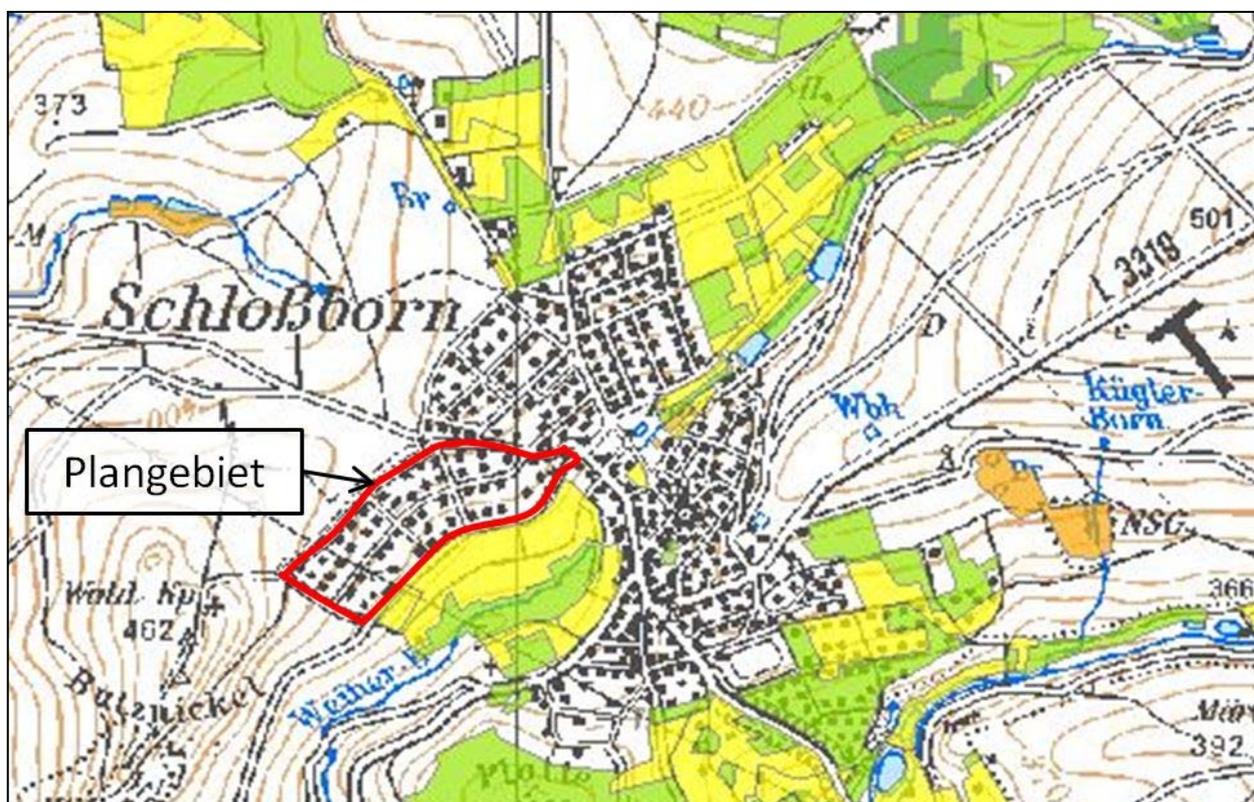


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: hoch = orange, mittel = gelb, gering = grün (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 03.03.2016)

2.2 Klima und Luft

Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist, sind keine Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich allenfalls auf das Plangebiet selbst beschränken.

2.3 Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Bebaute Flächen:

Zum Teil sind die Böden des Plangebiets bereits durch Wohnhäuser, Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen versiegelt und bebaut (**Abb 3, 6, 8**).

Hausgärten

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten dominiert. Diese sind zum Teil sehr strukturreich. Charakteristisch für das Plangebiet ist die hohe Diversität an Heckenstrukturen, welche vorwiegend als Abgrenzungen der einzelnen Hausgärten dienen (**Abb. 3-6**). Hier treten neben Ziergehölzen, wie *Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), *Rhododendron spec.* (Rhododendron) und *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), zudem heimische Arten wie *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Corylus avellana* (Hasel) auf. Auch Arten der Gattungen *Juniperus* (Wacholder), *Ligustrum* (Liguster) und *Thuja* (Lebensbaum) sowie die Arten *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme) und *Taxus baccata* (Europäische Eibe) sind häufig anzutreffen. In vielen Hausgärten wachsen zudem Bäume. Eine besonders ortsprägende vielstämmige Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ist am westlichen Rand des Plangebietes vorzufinden (**Abb. 7, Bestandskarte**).



Abb. 3: Straße mit angrenzenden Heckenstrukturen im südlichen Teilgebiet



Abb. 4: Heckenstrukturen, Blick von Süden nach Norden



Abb. 5: Straße mit angrenzenden Heckenstrukturen der Grundstücksflächen im südlichen Teilgebiet



Abb. 6: Kreuzung mit angrenzenden Heckenstrukturen, Blick von Osten nach Westen

Grünflächen:

Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelt schmale Streifen mit Verkehrsbegleitgrün an den Straßenrändern zu finden (**Abb. 8**). Diese sind artenarm und beinhalten folgende Arten:

Bellis perennis

Dactylis glomerata

Fragaria vesca

Galanthus nivalis

Hedera helix

Plantago lanceolata

Poa annua

Senecio vulgare

Taraxacum sect. Ruderalia

Urtica dioica

Gänseblümchen

Wiesen-Knäuelgras

Wald-Erdbeere (nur auf den westlichen Flächen)

Schneeglöckchen

Gemeiner Efeu

Spitzwegerich

Einjähriges Rispengras

Gewöhnliches Greiskraut

Gewöhnlicher Löwenzahn

Große Brennnessel

Außerhalb der nördlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereichs sind größere Flächen mit Wirtschaftsgrünland vertreten (**Abb. 9**).

Gehölze:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Laubwald, der durch *Fagus sylvatica* (Rotbuche) geprägt wird (**Abb. 10**). Die charakteristischen Arten der Kraut-, Strauch- als auch Baumschicht sind:

Laubwald:

Betula pendula

Carpinus betulus

Cytisus scoparius

Geranium spec.

Fagus sylvatica

Hänge-Birke

Hainbuche

Besenginster

Storchschnabel

Rotbuche (bestandsbildend)

<i>Potentilla sterilis</i>	Erdbeer-Fingerkraut
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün

An der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fichtenforst, der vereinzelt auch einige Laubbaumarten aufweist (**Abb. 11**). Folgende Arten konnten verzeichnet werden:

Nadelwald:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (vereinzelt)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (vereinzelt)
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Echter Wurmfarne
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (vereinzelt)
<i>Ilex aquifolium</i>	Europäische Stechpalme (vereinzelt)
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe (vereinzelt)
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbeiblättriger Gamander

Sonstige Biotope und Nutzungen:

Südlich grenzt das Plangebiet an Grünflächen an, die überwiegend als Kleingärten und Weideflächen genutzt werden (**Abb. 12**). Vereinzelt sind auf diesen Flächen Obstbäume angepflanzt. An den Randbereichen dieser Grünflächen sind teilweise Gehölzsäume vorzufinden.



Abb. 7: Mehrstämmige Rotbuche im westlichen Gebietsteil



Abb. 8: Schmalere Streifen mit Wirtschaftsgrünland



Abb. 9: Wirtschaftsgrünland außerhalb des Plangebietes



Abb. 10: Laubwald nordwestlich des Plangebietes



Abb. 11: Fichtenforst an der westlichen Grenze des Plangebietes



Abb. 12: Weideflächen und kleingärtnerisch genutzte Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Eingriffsbewertung:

Die Heckenstrukturen auf den Grundstücksflächen sind recht artenreich und in ihrer Struktur sehr vielfältig. Vor allem die angepflanzten einheimische Gehölze sind beispielsweise für Vögel als hochwertig anzusehen. Im westlichen Gebietsteil sind zwei mehrstämmige Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) vorzufinden. Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Das innerhalb des Plangebietes anzutreffende Verkehrsbegleitgrün weist hingegen keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten auf.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Als potenziell für geschützte Arten relevante Habitate sind die diversen Bäume und Heckenstrukturen und einzelne Gebäudeteile innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Die teilweise sehr dichten Hecken bestehen zum Teil aus einheimischen Gehölzen und können z.B. von Vögeln zum Nisten genutzt werden. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde liegen zudem Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten vor (Baumfalke, Grauspecht, Ringdrossel, Braunkehlchen, Trauerschnäpper, Rot- und Schwarzmilan, Gartenrotschwanz und Raubwürger). Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sind im Plangebiet hiervon tatsächlich lediglich Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz sowie außerdem Haus- und Feldsperling zu erwarten und könnten bei einzelnen Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte betroffen sein. Entsprechend geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgeführt (siehe unten).

Eine erhebliche Betroffenheit ist für alle anderen genannten Vogelarten aufgrund ihrer artspezifischen Lebensraumsprüche auszuschließen, da die genannten Specht- und Greifvogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wald haben, Braunkehlchen und Raubwürger auf extensiv genutzte Offenlandbereiche angewiesen sind und die Ringdrossel nicht in Hessen brütet.

Vorkommen der planungsrelevanten Haselmaus sind aufgrund des vereinzelten Auftretens von Haselsträuchern in den Gärten nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass Haselsträucher im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 durch Neuanpflanzungen auszugleichen sind und Höhlenbäume vor Rodungsarbeiten zu kontrollieren sind. Im Falle eines Vorkommens sollte das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abgestimmt werden.

Vorkommen von allgemein weit verbreiteten, aber planungsrelevanten Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) sind insbesondere im Gebäudebestand potentiell möglich. Daher wurde hierfür zum Entwurf des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind und dass Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen sind.

Artenschutzrechtliches Fazit

Im Bebauungsplan wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, 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 in diesem Zusammenhang somit insbesondere

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,
- e) Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Falle der Beseitigung durch das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von Ersatznistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen,
- f) Haselsträucher im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ³

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit vor allem durch Waldflächen und in Teilbereichen durch Grünland und dem Siedlungsbereich des Ortsteils Schloßborn geprägt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im Wesentlichen keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes zu erwarten. Da die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 600 m² festgesetzt wird und je angefangene 300 m² nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, trägt die vorliegende Planung auf lange Sicht gesehen positiv zum Landschaftsbild bei.

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Nur wenige Meter westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach*. In rd. 1 km Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5816-310 *Neumühle bei Schloßborn* (**Abb. 13**).

- FFH-Gebiet DE-5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach*:

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

Als Erhaltungsziele des 861,56 ha großen FFH-Gebietes werden verschiedene Lebensraumtypen (Hainsimsen-Buchenwald, Fließgewässer mit flutender Unterwasservegetation, Magere Flachland-Mähwiesen, Natürliche eutrophe Seen, Schlucht- und Hangmischwälder) sowie eine Vielzahl von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie angegeben. Da diese Lebensraumtypen im Plangebiet nicht vorkommen, ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieses Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung zu rechnen.

- FFH-Gebiet DE-5816-310 *Neumühle bei Schloßborn*:

Als Erhaltungsziele werden die Lebensraumtypen Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfig und tonigschluffigen Böden und Magere Flachland-Mähwiesen angegeben. Zudem soll die Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) in diesem 26,28 ha großen FFH-Gebiet gesichert werden. Aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge zwischen dem Vorhabensbereich und den aufgeführten Lebensräumen bzw. den Habitatansprüchen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele zu rechnen.

Fazit

Im Zuge der vorliegenden Planung können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Schutzgebieten im Ergebnis ausgeschlossen werden. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird vorliegend nicht erforderlich.

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Siedlung/Wohnen*

Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist, sind in Bezug auf dieses Schutzgut keine Konflikte durch die Planung zu erwarten.

- *Erholung*

Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt. Außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nördlich und westlich Waldflächen, im südlichen Bereich zum Teil als Weideflächen genutztes Grünland und östlich grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund des Ausgangszustandes und des sich nicht ändernden Umfangs der Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

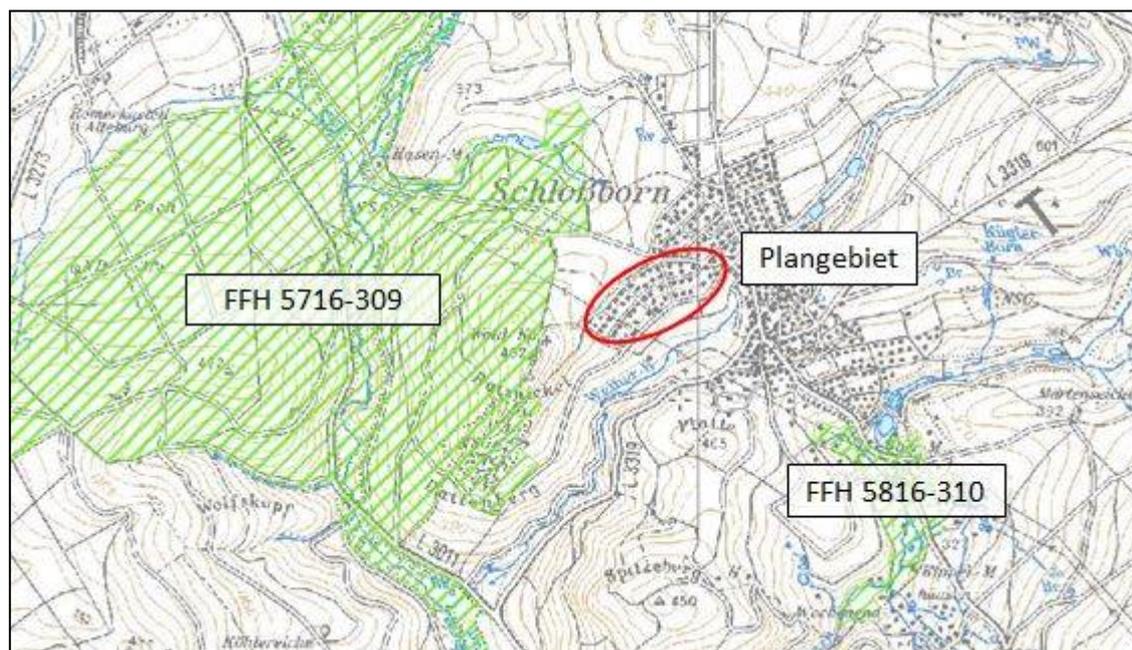


Abb. 13: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 26.02.2016)

3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Westlicher Teilbereich

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest. Die Festsetzung bleibt damit hinter den Festsetzungen des bisher im westlichen Teilbereich gültigen Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1962 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. So wurden nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

Die vorliegend festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 kann nach der BauNVO durch die o.g. in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Mithin wird der

Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr erstmalig auf einen Wert von maximal 45 % der Grundstücksflächen begrenzt. Da somit im Rahmen der vorliegenden Planung für den westlichen Teilgeltungsbereich keine zusätzlichen, über das bisher im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ (1964) inklusive der 1. Änderung (1979) zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe vorbereitet werden, bedarf es in diesem Falle keiner Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Östlicher Teilbereich

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den östlichen Teilbereich ist zu berücksichtigen, dass die bisher unbeplanten Teilflächen des Plangebietes als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Daher treffen hier die Ausführungen von § 34 Abs. 1 BauGB zu, demzufolge Vorhaben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) generell dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Vorhaben, die in dieser Weise zulässig sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung der Planung wird die Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt, sodass eine weitere Unterteilung in viele kleine Einzelgrundstücke vermieden wird. Daher werden voraussichtlich weniger Flächen versiegelt und bebaut als bei der Nicht-Durchführung. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fortauern wird und die einzelnen Grundstücke voraussichtlich weiter unterteilt werden. Dies würde zu einer deutlichen Nachverdichtung führen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich im Westen als Gemischte Baufläche dargestellt. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen.

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen, gleichzeitig aber aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert. Da der ausgewählte Standort bereits als Wohngebiet genutzt wird und bestandsorientiert überplant werden soll, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Glashütten im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplanes zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umgesetzt wurden.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Ortsteil Schloßborn in der Gemeinde Glashütten. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 15,7 ha.

Boden und Wasser: Das Plangebiet liegt westlich des Abhangs des Großen und Kleinen Feldbergs (881 und 825 m ü.NN). Bei den Böden der sich um das Plangebiet befindlichen Gebiete handelt es sich vorwiegend um Pseudogleye und teils um Braunerde, die ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial besitzen. Der Schwerpunkt der Nutzung dieser Flächen liegt in der Forstwirtschaft. Zu den Böden des Plangebietes gibt es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Angaben hinsichtlich der Bodenfunktion. Im Süden grenzen Teilgebiete mit einer geringen bis mittleren Bodenfunktion an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existieren keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Klima und Luft: Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist, sind keine Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken.

Tiere und Pflanzen: Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten dominiert. Diese weisen häufig Heckenstrukturen auf, die recht artenreich und in ihrer Struktur sehr vielfältig sind. Vor allem die einheimische Gehölzarten sind beispielsweise für Vögel als hochwertig anzusehen. Das innerhalb des Plangebietes anzutreffende Wirtschaftsgrünland weist keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten auf.

Artenschutzrecht: Als potenziell für die Fauna relevantes Biotop sind die diversen Heckenstrukturen der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Die stellenweise sehr dichten Hecken bestehen zum Teil aus einheimischen Gehölzen und könnten von Vögeln zum Nisten genutzt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird auf die im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzrechtlichen Hinweise und Vorschriften verwiesen.

Landschaft: Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit vor allem durch Waldflächen und in Teilbereichen durch Grünland und dem Siedlungsbereich des Ortsteils Schloßborn geprägt. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im Wesentlichen keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes zu erwarten. Da die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 600 m² festgesetzt wird und je angefangene 300 m² nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, trägt die vorliegende Planung auf lange Sicht gesehen positiv zum Landschaftsbild bei.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Nur wenige Meter westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach*. In rd. 1 km Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5816-310 *Neumühle bei Schloßborn*. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

Wohnen/Siedlung und Erholung: Durch die Planung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt. Außerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich und westlich Waldflächen, im südlichen Bereich zum Teil als Weideflächen genutztes Grünland und östlich grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund des Ausgangszustandes und des sich nicht ändernden Umfangs der Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

Eingriffsregelung: Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Prognose des Umweltzustands: Bei Durchführung der Planung wird die Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt, sodass eine weitere Unterteilung in viele kleine Einzelgrundstücke vermieden wird. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fortauern wird und die einzelnen Grundstücke wahrscheinlich weiter unterteilt werden und daher eine städtebauliche Nachverdichtung erfolgt.

Alternativenbetrachtung: Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich im Westen als Gemischte Baufläche dargestellt. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen.

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen, gleichzeitig aber aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert. Da der ausgewählte Standort bereits als Wohngebiet genutzt wird und bestandsorientiert überplant werden soll, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

8 Anlagen

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

