

**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**

**Bebauungsplan**

**„Über dem Seegrund“**

**1. Änderung**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 10.03.2023).

Glashütten und Wettenberg, den 20.03.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

AbwasserVerband Main-Taunus (02.03.2023)  
BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (14.03.2023)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (03.03.2023)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (03.02.2023)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (08.02.2023)  
Regierungspräsidium Darmstadt (03.03.2023)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.02.2023)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (08.03.2023)  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus (14.02.2023)  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (27.02.2023)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (10.02.2023)  
Magistrat der Burgstadt Eppstein (23.02.2023)  
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus (07.02.2023)  
PLEdoc GmbH (20.02.2023)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

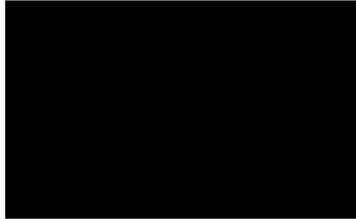
Im Rahmen der Entwurfs offenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beschlussempfehlung**

#### **Satzungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 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) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Textbepauungsplan) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (3) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Textbepauungsplan) wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf



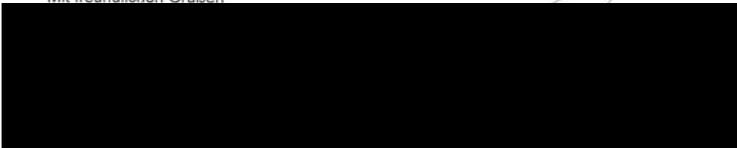
**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn  
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2  
Halbsatz 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 02.02.2023 per E-Mail vom 02.02.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der Abwasserverband Main-Taunus hat seinerzeit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ der Gemeinde Glashütten mit Schreiben vom 29.09.2021 bereits eine Stellungnahme abgegeben.
2. Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer Stellungnahme von 2021, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund der nun geplanten 1. Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen oder Ergänzungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Abwasserverband Main-Taunus (02.03.2023)

### Beschlussempfehlungen

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

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 29.09.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ wurden allgemeine Hinweise insbesondere zur bestehenden Entwässerung im Mischsystem sowie die Anregung zur Begrenzung der über die Mischwasserkanalisation abzuleitenden Abwassermenge aus dem Plangebiet vorgebracht.

Zur Dämpfung des Spitzenabflusses wurde eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den rechtswirksamen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Von der Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur Dachbegrünung in den rechtswirksamen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ wurde hingegen unter anderem deshalb abgesehen, da es sich im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Vor diesem Hintergrund sowie auch angesichts des begrenzten Planzieles und Inhaltes der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Aufstellung eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung wird weiterhin von der Aufnahme einer entsprechenden Vorgabe abgesehen.



BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27, 61462 Königstein i. Ts.  
Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

**Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland (BUND)  
Landesverband Hessen e.V.  
Friends of the Earth Germany**  
Ortsverband Königstein – Glashütten  
Der Vorstand

14. März 2023

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

1. Zu den von Ihnen genannten drei Änderungen des Bebauungsplans hat der BUND keine Einwände.
2. Allerdings bedauert es der BUND außerordentlich, dass Sie im Zuge der Planänderung nicht auch notwendige Änderungen oder Erweiterungen bestehender Festsetzungen zum Klimaschutz, zur Klimafolgenanpassung und zum Artenschutz vorgenommen haben. Dies hätte insbesondere folgende Festsetzungen betroffen:
  - Festsetzungen zur Errichtung einer Zisterne, deren Größe und zur Nutzung von Brauchwasser, sowie Wasserdurchlässigkeit von Bodenbelägen (Entsiegelung)
  - Festsetzungen zur Begrünung großer Wandflächen, Dachflächen, des unbebauten Grundstücks
  - Festsetzungen zur Unterstützung der Nutzung von Photovoltaik, so z.B., dass bei Neubauten oder durch Anpflanzung von bestimmten Baumarten bereits bestehende Dachflächen/PV-Anlagen nicht verschattet werden dürfen

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (14.03.2023)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Das Planziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Bauweise und zulässigen Hausformen, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 bleiben hingegen unberührt und gelten unverändert fort. Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird angesichts des begrenzten Planzieles und Inhaltes der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Aufstellung eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung abgesehen, zumal es sich, wie auch bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“, im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 1. Änderung



- Festsetzungen zum Schutz wildlebender Tierarten und Pflanzen, so z.B. keine Sockel für Zäune und deren Abstand zum Boden von 15 cm, Verbot von Kirschlorbeer und nicht heimischen Pflanzen, insbesondere invasiven Arten, Gebot zur Anpflanzung autochthoner Pflanzen
- Festsetzungen zum Schutz der Vögel und Insekten, so z.B. Markierung großer Glasflächen und Vermeidung von Lichtverschmutzung, hier z.B. das Verbot, Gebäude zu beleuchten, auch nicht indirekt, Festsetzungen zur Lichtfarbe und Beleuchtungsdauer
- Verbot der Nutzung von Erdöl, Erdgas und Holzpelletheizungen bei Neubauten oder grundhaften Sanierungen, oder zur Heizung von Gebäudeerweiterungen
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Grundstücks, um eine übermäßige Erhitzung zu reduzieren, so z.B. helle oder weiße Dächer, heller Bodenbelag für Einfahrten, Wege und Terrassen

Insbesondere Festsetzungen zur Nutzung von Trinkwasser und Brauchwasser können helfen, den Wasserverbrauch zu senken. Schon jetzt hat Glashütten im Sommer mit Wassermangel zu kämpfen. Sie können damit auch eine weitere Verdichtung des Gebiets, welche mit dem Argument der nicht ausreichenden Ver- und Entsorgungskapazitäten begründet wurde, ermöglichen. Der Gesetzgeber fordert allerdings gerade Nachverdichtungen im Bestand. Die Gründe dafür sind Ihnen auch bekannt: Klimaschutz und Artenschutz und verantwortungsvoller, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Am 29.4.2021 erfolgte ein wegweisendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Auf der Seite des Bundesverfassungsgerichts heißt es dazu:

*Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030.*

*Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.*

*Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind.*

*Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheiten Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfades der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.<sup>1</sup>*

Indem Sie gegen diese Gebote (Klimaschutz, Artenschutz, Baugesetzbuch bzw. das obige Gerichtsurteil) verstoßen, werden natürlich anderswo Neubaugebiete „notwendig“, so z.B. im Silberbachtal. Würde sich die Gemeinde an die Vorgaben des Baugesetzbuches bzw. an das Gerichtsurteil halten, wäre die Zerstörung der Natur im Silberbachtal unnötig, würde der Wasserverbrauch gesenkt und damit langfristig auch der Glashüttener Wald geschützt. Stattdessen wird einer weiteren Erhöhung des Wasserverbrauchs

So beschränkt sich bereits der rechtswirksame Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele. Daher sollte mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den vorangehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen. Dies gilt gleichermaßen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, so dass auch dahinstehen kann, ob für alle angeregten Ergänzungen jeweils eine einschlägige Rechtsgrundlage für eine verbindliche Festsetzung sowie auch eine hinreichende städtebauliche Erforderlichkeit gegeben wäre.

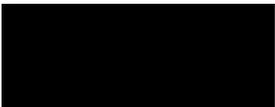
### **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 1. Änderung**



tatenlos zugesehen, ja sogar noch befördert, mit der absehbaren Folge, dass der Grundwasserspiegel weiter absinken wird und der Wald aus Wassermangel stirbt. Ein Wald jedoch, den man tatenlos sterben lässt, weil man ihm das Grundwasser abpumpt, kann allerdings seine CO<sub>2</sub>-Minderungskapazität nicht mehr ausüben. Damit wird hiermit (mittelbar) auch gegen das Urteil des Bundesverfassungsgerichts verstoßen.

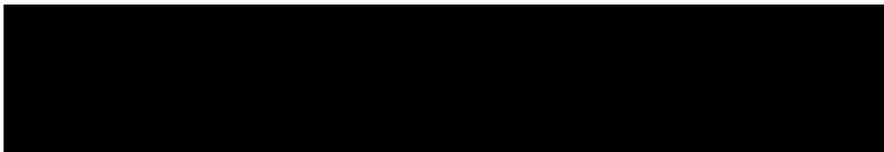
3. Vorschläge zur Ausformulierung der Festsetzungen liegen Ihnen bereits vor, Sie können sie den vergangenen Stellungnahmen des BUND entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen



**Betreff:**

WG: Gemeinde Glashütten: Bebauungsplan "Über dem Seegrund" 1.  
Änderung | Südwest34\_2023\_29986



Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zu dem grundlegenden Bebauungsplan wurde bereits eine Stellungnahme der Telekom abgegeben. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan werden die Belange der Telekom nicht weiter berührt und die bisherige Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest FT1 34



[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.telekom.de/pflichtangaben-ditechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-ditechnik)

Deutsche Telekom Technik GmbH (03.03.2023)

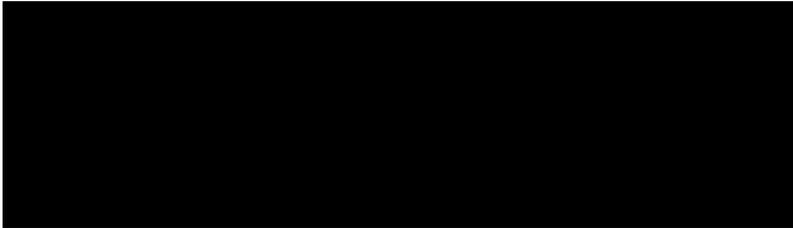
### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der entsprechenden Stellungnahmen vom 05.08.2019 und 13.09.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ wurden allgemeine Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen sowie zum Vorgehen bei möglichen Änderungen vorgebracht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

**Betreff:**

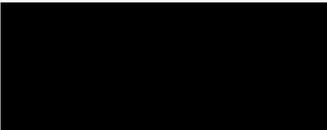
WG: Stellungnahme B-Plan "Über dem Seegrund", 1. Änderung, Glashütten-Schloßborn



**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn  
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB**

1. vom 02.02.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung der Gemeinde Glashütten grundsätzlich keine Einwände bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in Teilbereichen der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Erdgasversorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

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



Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



1

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (03.02.2023)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Entsprechende Hinweise wurden auch bereits in die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ aufgenommen.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

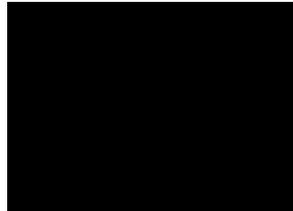


NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetttenberg



8. Februar 2023

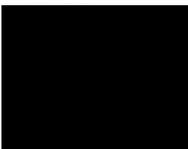
**Glashütten 1/23/Bp**  
**Bebauungsplan "Über dem Seegrund" - 1. Änderung**  
**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
2. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt und eine kleine Teilfläche als „Gemischte Baufläche, Bestand“. Die Bebauungsplan-Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist aus dieser Darstellung entwickelt. Eine Anpassung der Darstellung „Gemischte Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, Bestand“ kann im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Regionalverband FrankfurtRheinMain (08.02.2023)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

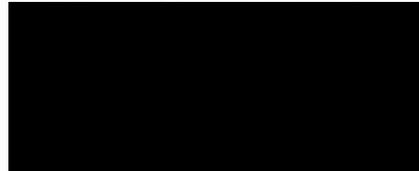
**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt  
Per Email: [info@gemeinde-glashuetten.de](mailto:info@gemeinde-glashuetten.de)

Gemeindevorstand der Gemeinde  
Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen



Datum: 3. März 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten im Hochtaunuskreis  
Ortsteil Schloßborn  
Bebauungsplanentwurf „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung  
Stellungnahme gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §13 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung strebt die Gemeinde Glashütten die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ an. Die textlichen Festsetzungen sollen hinsichtlich der Bauweise, den zulässigen Hausformen, der Mindestgröße der Baugrundstücke und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden angepasst werden. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 bleiben unberührt und sollen unverändert fortgelten.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (03.03.2023)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

#### **1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

2. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

### **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

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

#### **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz**

3. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
4. Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab keine Hinweise auf Altstandorte im Bereich des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

5. Das betroffene Plangebiet befindet sich in der Nähe des Weiherbaches Gew.Km 2,0-2,7. Das Plangebiet ist ca. 150m vom Gewässer entfernt. Es besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen.
6. Die angestrebten Änderungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf das Oberflächengewässer. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernates liegen keine Bedenken gegen das Vorhaben vor.

#### **3. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

7. Für die Entwässerung ist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises zuständig.

#### **4. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

8. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)**

9. Die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ für die Stadt Glashütten wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

**6. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

10. Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

**III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

11. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

**C. Hinweise**

12. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).
13. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

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

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wird in der Stellungnahme vom 27.02.2023 darauf hingewiesen, dass trotz der Lage des Plangebietes am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird jedoch darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

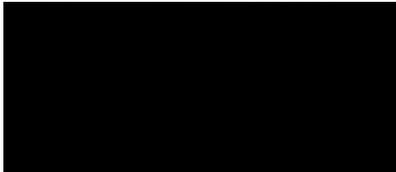


Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

**Elektronische Post**

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



Datum: 27.02.2023

**Glashütten,  
Ortsteil Schloßborn  
"Über dem Seegrund"  
Bauleitplanung; Bebauungsplan - 1. Änderung  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Entsprechende Hinweise wurden auch bereits in die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ aufgenommen.