

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan

„Am Silberbach“

1. Bauabschnitt

- 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 06.11.2020).

Glashütten und Wettenberg, den 15.10.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Bürger 1: [REDACTED] (29.09.2020)
Bürger 2: [REDACTED] (05.11.2020)
Bürger 3: [REDACTED] (01.11.2020)
Bürger 4: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 5: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 6: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 7: [REDACTED] (02.11.2020)
Bürger 8: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 9: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 10: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 11: [REDACTED] (02.11.2020)
Bürger 12: [REDACTED] (12.10.2020)
Bürger 13: [REDACTED] (05.11.2020)
Bürger 14: [REDACTED] (06.11.2020)
Bürger 15: [REDACTED] (03.11.2020)

Beschlussempfehlung

Abwägungsbeschluss

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger 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.

GEMEINDE GLASHÜTTEN

ORTSTEILE: GLASHÜTTEN – OBEREMS – SCHLOSSBORN
HOCHTAUNUSKREIS
PARTNERSCHAFT MIT DER GEMEINDE CAROMB / FRANKREICH



Bauleitplanung Baugebiet "Am Silberbach", Bebauungplanaufstellung

Gesprächsprotokoll im Rahmen der mit Offenlegung verbundenen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der im Aufstellungsverfahren erforderlichen Offenlegung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Bürgerbeteiligung wurde

den Herren [REDACTED]

die Planunterlagen am 29.09.2020 ; 16:30 zur Einsicht vorgelegt.

Im gleichzeitig stattfindenden Gespräch mit Herrn Meixner wurden folgende Hinweise mit der Bitte um Beachtung bei Fortführung der Planung gegeben:

1. Die Flurbezeichnung "Im Hinterfeld" bezeichnet im vorgelegten Plan den weiterhin als Land- und Forstwirtschaftsweg genutzten Weg zwischen bestehendem und geplanten Baugebiet. Dies soll geändert werden weil die Bezeichnung "Im Hinterfeld" derzeit schon für den Wirtschaftsweg zu Herrn [REDACTED] im Außenbereich gelegenen Baumschule mit Wohnhaus verwendet wird und Bestandteil seiner offiziellen Adresse ist.
2. Die Anfahrbarkeit (einschließlich Lkw.-Lieferfahrzeuge und Müllabfuhr) zu seinem Grundstück (Flur 6, Flurstück 105) muss auch während der Bauzeit der Erschließungsanlagen für das Neubaugebiet gegeben sein. Kurzzeitige Sperrungen oder auch Umleitungen nach zu treffender Absprache mit Herrn [REDACTED] werden akzeptiert und hingenommen.
3. Der vorhandene Wendehammer für Lkw.-Lieferfahrzeuge und Müllabfuhr muss erhalten bleiben oder adäquat ersetzt werden.
4. Der Weggraben entlang des Wirtschaftsweges führt Drainagewasser vom oberhalb gelegenen Sportplatzes und ist gegenüber seiner Grundstückseinfahrt aus Sicherheitsgründen verrohrt. Dies soll unverändert bleiben.
5. Herr [REDACTED] weist darauf hin, dass in Zukunft mit datenschutzrelevanten Daten sorgsamer umzugehen ist als bisher. So seien in den Fachbeiträgen Fotos mit erkennbaren Auto-nummernschild als auch Fotos von seinem Privatgelände eingestellt. Er habe das schon einmal angezeigt und jetzt erneut keine Beachtung gefunden, was besonders ärgerlich ist.

Die ein oder andere Frage zur Planung wurde von Herrn Meixner direkt beantwortet und wird nicht protokolliert.

Bürger 1: [REDACTED] (29.09.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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



Gemeindeverwaltung Glashütten
Bauamt
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Schloßborn, 05.11.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

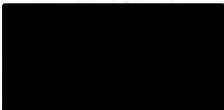
hiermit möchte ich meine mögliche Betroffenheit in eigenen Rechten durch o. g. Vorhaben geltend machen und lege Ihnen daher meine

Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Silberbach“

anliegend fristgerecht vor.

1. Es ist mir ein Anliegen, die Auswirkungen des Baugebiets auf die bestehende Infrastruktur verträglich zu gestalten. Insofern ersuche ich Sie, die Eignung der Königsteiner Straße als Bestandteil der äußeren verkehrlichen Erschließung mangels erforderlicher Querschnitte durch die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/ h auf der genannten Straße sicherzustellen.
2. Eine detaillierte Stellungnahme zur Problemstellung sowie zur Begründetheit meines Vortragens finden Sie beigefügt.

Freundliche Grüße,



Anlage

Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Silberbach“ vom 05.11.2020

Bürger 2: [REDACTED] (05.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Anregung betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Königsteiner Straße (L 3319) liegt als klassifizierte Landesstraße nicht in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Glashütten.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

- *Beschlussempfehlungen siehe nachfolgende Seiten* -



05.11.2020

Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Silberbach“

1 Veranlassung

Mit Beschluss vom 29.06.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Silberbach“ gefasst.

Am 22.09.2018 erfolgte die Bekanntmachung über die Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die am selben Tag im Amtsblatt der Gemeinde Glashütten veröffentlicht wurde.

Am 27. August 2020 hat die Gemeindevertretung die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen; die diesbezügliche Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Glashütten Nr. 19 vom 19.09.2020.

Der Verfasser dieser Stellungnahme macht seine mögliche Betroffenheit in eigenen Rechten durch den Bebauungsplan geltend und nimmt daher nachfolgend Stellung.

2 Äußere verkehrliche Erschließung

2.1 Sachverhalt

Die Plandarstellung im Bebauungsplanentwurf sieht die alleinige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zum bestehenden Straßennetz (äußere Erschließung) über die Ringstraße in Höhe der Grundschule vor:

Seite 1 von 8

Anlage zur Stellungnahme vom 05.11.2020

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde anhand der von der Heinz + Feier GmbH erstellten und der Begründung als Anlage beigefügten Verkehrsuntersuchung die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung überprüft. In der Verkehrsuntersuchung wird das durch die geplanten Wohnbauungen zu erwartende Verkehrsaufkommen für zwei unterschiedliche Szenarien abgeschätzt und die jeweilige Verkehrsbelastung an den maßgebenden Knotenpunkten im Zuge der Ortsdurchfahrten sowie in der Ringstraße prognostiziert.



Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu im Kap. 3 „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ auf Seite 11 aus:

„Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang im Südosten des Ortsteils Schloßbom, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 3 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. [...] Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Ringstraße nordwestlich des Plangebietes. [...]

Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung ist durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. [...]

Weiterhin verweist die Begründung auf ein dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Verkehrsgutachten und gibt die Ergebnisse des Gutachtens auszugsweise wieder. Demnach seien die Knotenpunkte Königsteiner Straße (L 3319) / Ringstraße, Ruppertshainer Straße (L 3016) / Ringstraße und Ringstraße / Akazienweg sowie die Ausprägung der Ringstraße geeignet, das bestehende und das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommens aufzunehmen.

Grundlage der Berechnungen bilden im Jahr 2018 durchgeführte Verkehrszählungen an den betroffenen Knotenpunkten. Anschließend wird die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) für die zwei Nutzungsszenarien untersucht. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag. Zudem wird die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße verkehrstechnisch untersucht und beurteilt. Dazu wurde im Bestand eine Konfliktanalyse durchgeführt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen und der ermittelten Prognosebelastung wurde schließlich die zukünftige Situation beurteilt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Ausführungen zur Eignung der Ortsdurchfahrt der L 3319 (Königsteiner Straße) als benannter Bestandteil der äußeren verkehrlichen Erschließung sind weder der Begründung des Bebauungsplans noch der dem Entwurf beigefügten „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Am Silberbach“ in Glashütten-Schloßborn“ der [REDACTED] GmbH zu entnehmen.

2.2 Sicherstellung der äußeren verkehrlichen Erschließung

2.2.1 Würdigung

Die Sicherstellung einer ausreichenden äußeren verkehrlichen Erschließung ist elementarer Bestandteil der im Rahmen der Planerstellung durchzuführenden Abwägung und entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen.

Die Begründung zum Planentwurf benennt „die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen“, mithin auch die Ortsdurchfahrt der L 3319 (Königsteiner Straße), als Bestandteile der äußeren verkehrlichen Erschließung.

Die Ortsdurchfahrt der L 3319 (Königsteiner Straße) weist zwischen der Einmündung der Ringstraße und der Einmündung Weiherstraße/ Ruppertshainer Straße eine Fahrbahnbreite von knapp 6 m auf; der nördliche Fußweg ist teilweise nur 1,07 m breit, während der südliche Fußweg knapp 1,40 m breit ist (eigene Nachmessung). Legt man die Ergebnisse der vierstündigen Verkehrsmengenzählung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Am Silberbach“ (1007 Kfz/ 4h vormittags, 1179 Kfz/ 4h nachmittags) als Verkehrsaufkommen sowie die Funktion der Königsteiner Straße einer Bewertung im Sinne der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06“ zu Grunde, so dürfte die Straße mindestens als „Dörfliche Hauptstraße“ einzuordnen sein. Für Straßen dieses Typs wird eine Mindestgehwegbreite von 2,50 m, in Ausnahmefällen bei besonders beengten Verhältnissen von 1,50 m, gefordert (Kap. 5.1.2 RASt 06). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass diese Straße auch dem Linienbusverkehr dient, genügt die Ausgestaltung der Königsteiner Straße keiner der Querschnittsanforderungen des Kap. 5.2.5 RASt 06 für Dörfliche Hauptstraßen.

Die Königsteiner Straße kann bereits heute aufgrund ihres zu geringen Querschnitts den Anforderungen der RASt 06 an Dörfliche Hauptstraßen nicht genügen.

Die äußere verkehrliche Erschließung über die „innerörtlichen Verkehrswege“ ist somit aufgrund der zu geringen Querschnitte der Königsteiner Straße nicht sichergestellt.

Insofern kann die Königsteiner Straße in ihrer aktuellen Ausprägung nicht der verkehrlichen Erschließung des entwürfsgegenständlichen Baugebiets dienen; die äußere verkehrliche Erschließung kann damit nicht als sichergestellt angesehen werden.

Zu 2.2.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Anschluss an die Ringstraße i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB als gesichert gelten kann. Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung ist durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre zwar eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde jedoch anhand der o.g. Verkehrsuntersuchung die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung überprüft und bestätigt. So werden die beiden Abschnitte der Ringstraße im Norden und im Westen nachmittags mit maximal je 29 Kraftfahrzeuge (realistisches Szenario) bzw. 52 Kraftfahrzeuge (maximales Szenario) zusätzlich belastet. Die Knotenpunkte wurden für den Bestand und die prognostizierten Belastungen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die erhobenen Verkehrsbelastungen an allen untersuchten Knotenpunkten in den betrachteten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird durchgehend Qualitätsstufe A erreicht. Durch das zusätzliche in den beiden Szenarien zu erwartende Verkehrsaufkommen ergeben sich keine nennenswerten Zunahmen der mittleren Wartezeiten. Es wird nach wie vor in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an allen untersuchten Knotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht.

2.2.2 Forderung zur Sicherstellung der äußeren verkehrlichen Erschließung

Die zusätzliche Belastung der Königsteiner Straße mit der Erschließungsfunktion für das geplante Baugebiet birgt die Gefahr der Verschärfung von Konfliktsituationen zwischen dem Fußgängerverkehr und dem Kfz-Verkehr, da eine Zunahme der Verkehrsbelastung zu erwarten ist, wie Begründung des Planentwurfs und Verkehrsgutachten ausführen. Da eine Änderung des Querschnitts der Königsteiner Straße nicht realistisch erscheint, ist die Dynamik des Verkehrs durch die Beantragung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/ h bei der Kreisordnungsbehörde erforderlich, wie es für Landstraßen als Ortsdurchfahrten in den umliegenden Gemeinden (Eppstein-Ehlhalten, Eppstein-Vockenhausen, Kelkheim-Fischbach, Kelkheim-Ruppertshain) und sogar in der eigenen Gemeinde (Glashütten-Oberems) bereits geschehen ist.

Dem Verfasser ist bekannt, dass die Definition einer Geschwindigkeitsbeschränkung außerhalb des Plangebiets nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten sollte dazu mindestens einen positiven Beschluss zwecks entsprechender Beauftragung des Gemeindevorstands fassen, sodass die Begründung des Bebauungsplans zur Gewährleistung der äußeren verkehrlichen Erschließung auf diesen Beschluss verweisen kann. Zur Sicherstellung der Realisierbarkeit des Bebauungsplans sollte der Gemeindevorstand die Anordnung einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/ h als Kompensation der zu schmalen Gehsteige und zur Wahrung der Verkehrssicherheit gem. §§ 44 Abs. 1 StVO in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Nr. 2 d) StVRZustV HE 2007, 45 Abs. 9 Satz 3 StVO beim Landrat als Kreisordnungsbehörde beantragen.

Ein entsprechender Antrag sollte innerhalb der Frist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO beim Landrat als Kreisordnungsbehörde gestellt werden um die Realisierbarkeit des Bebauungsplans nicht zu gefährden.

Zu 2.2.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

2.3 Auswirkungen der geplanten äußeren verkehrlichen Erschließung

2.3.1 Würdigung

Die Begründung zum Bebauungsplan führt im Kap. 3 „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ auf Seite 11 aus:

„Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung ist durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.“

Insbesondere die Ortsdurchfahrt der L 3319 (Königsteiner Straße) ist bereits heute einer starken Verkehrsbelastung mit den einhergehenden Schadstoff- und Lärmbelastigungen sowie geschwindigkeitsbedingten Gefährdungen (50 km/ h zulässige Höchstgeschwindigkeit) ausgesetzt.

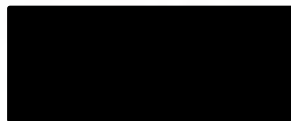
2.3.2 Forderung zu Auswirkungen der geplanten äußeren verkehrlichen Erschließung

Die durch das Verkehrsgutachten prognostizierten Auswirkungen des durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrs auf Lärm- und Schadstoffimmissionen im Ortsteil sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in die Umweltprüfung einzustellen und entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Es ist zu bemängeln, dass vorstehende Forderung bereits mit meiner Stellungnahme vom 24.10.2018 vorgetragen wurde. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat mit ihrem Beschluss vom 27.08.2020 über die DS-Nr. 296/GV zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen diese Forderung nicht im Geringsten gewürdigt. Ebenso wenig sind die geforderten Betrachtungen im Verkehrsgutachten oder Umweltbericht berücksichtigt.

Insofern stellt der Umgang mit dieser Forderung einen diesbezüglichen Abwägungsausfall dar, der den Bebauungsplan angreifbar erscheinen lässt.

Glashütten-Schloßborn, den 05.11.2020



Zu 2.3.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

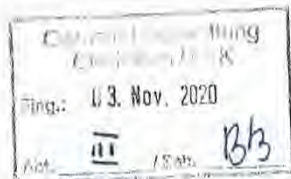
Zu 2.3.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Gleichwohl entstehen durch das planinduzierte zusätzliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, jedenfalls des motorisierten Verkehrs mit Fahrzeugen mit Verbrennungstechnologie, zusätzliche Geräusch- und Schadstoffemissionen. Hierbei ist jedoch auch von Bedeutung, dass die bestehende Ringstraße, die den Zusatzverkehr aufnimmt, an weiterführenden Knotenpunkten so mit dem übrigen Straßennetz verknüpft ist, dass der Verkehr dort in verschiedene Richtungen abfließt und damit letztlich dem allgemeinen Verkehrsaufkommen zugerechnet werden kann. Eine exakte prognostische Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms und respektive entsprechender Luftschadstoffemissionen kann vorliegend unterbleiben, zumal angesichts der vergleichsweise geringen Verkehrszunahme – so werden die beiden Abschnitte der Ringstraße im Norden und im Westen in der Spitzenstunde nachmittags mit maximal je 29 Kraftfahrzeuge (realistisches Szenario) bzw. 52 Kraftfahrzeuge (maximales Szenario) zusätzlich belastet – nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch entsprechende Emissionen auszugehen ist. So ist bei typischen Anliegerstraßen mit einer täglichen Belastung von deutlich unter 1.000 Kfz/24 h ohne nennenswerten Lkw-Verkehr regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms zu rechnen, die die Grenzwerte etwa der 16. BImSchV deutlich unterschreiten. Gleichwohl wird der Belang entsprechend in die Abwägung eingestellt und es werden dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenübergestellt.

Schloßborn, den 01.11.2020

An die
Gemeindeverwaltung Glashütten,
Gemeindevertretung

Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Bedenken und Einsprüche gegen die Bebauung Silberbach/ Streuobstwiese nach Veröffentlichung der Planungsunterlagen Baugebiet Am Silberbach/Streuobstwiese

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung,

1. Als die Planungsgrundlage für das Neubaugebiet „Am Rothlauf“ aufgestellt wurde, wurde nicht im Entferntesten damit geplant, daß der Bereich Silberbach und die rückwärtige Streuobstwiese einmal zur Erweiterung des Baugebietes genutzt werden sollte. Die Verkehrsführung bestätigt dies: es gibt keinerlei Verkehrs- oder Energieanbindungen durch das Baugebiet auf den rückwärtigen Teil der Streuobstwiese und nur ein paar Fußweg zum Bereich Silberbach.
Vielleicht nicht grundlos?
Wenn ich mir die Schwierigkeiten und Umstände anschau, die die Erweiterung bzw. das Neuanlegen eines Baugebietes in diesem Bereich mit sich bringen, waren die Planer im Jahr 1996 schon weiter als die heutigen.
2. Was als geplante Erweiterung des Rothlaufes mit entsprechend vorgesehenen Anbindungen durch das Wohngebiet hätte sinnvoll sein können, bringt nun eine Menge Schwierigkeiten mit sich: Es muss eine Straße gebaut werden, die an einer der unübersichtlichsten Stellen in ganz Schloßborn mündet. Ich selbst fahre jeden Tag diese Straße, aus eigener Erfahrung kann ich berichten wie oft man auf den Bürgersteig ausweichen muss, damit hier an der Schule zwei Fahrzeuge aneinander vorbeikommen. An dieser Stelle, speziell an der Grundschule, soll zusätzlich eine Einmündung in ein Gebiet geschaffen werden, welches deutlich größer sein soll als das Rothlauf-Wohngebiet mit seinen 35 Häusern?! In der augenblicklichen Situation, der Sperrung der Königsteiner Straße und die Umleitung über die Ringstraße kann man sehen, was ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hier bedeutet. Wenn man die Aussagen der Verkehrsplaner liest, muß man das Gefühl haben, das hier die geschätzten Zahlen bewußt niedrig gehalten werden.
Hier wird ein Baugebiet mit ca. 100-120 WE geplant. Von der ersten Planung Rothlauf bis zum Bau des letzten Hauses sind über 10 Jahre ins Land gegangen. Mit dieser Zeitspanne, wahrscheinlich noch deutlich länger, da 3-4 mal so viele WE, muß auch hier gerechnet werden. Sprich, in diesem Zeitraum hat man auch den Schwerverkehr durch die Baustellen in diesem Bereich. Der immer, wie schon gesagt, an der Schule und der Engstelle vorbei muß.

Die Schulbehörde wurde zu dem Standort der neuen Turnhalle befragt und hat gefordert, diese so zu bauen, dass die Schüler gefahrlos an der Straße entlang dorthin gelangen können. Zu der Verkehrsbelastung durch die neue Straßeneinmündung, welche direkt an der Schule entstehen soll,

Bürger 3: [REDACTED] (01.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll. Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

wurde die Schulbehörde nicht gefragt bzw. hat keine Meinung dazu? Oder sollen wir die nächsten Jahre mit der Bürgersteigabspernung an der Schule und der Ampelschaltung leben?

3. Die vorhandene Flora und Fauna sollten geschützt werden. Die Obstbäume wurden von den Anliegern nicht nur bezahlt, sondern auch über die Jahre hinweg gepflegt. Die Gemeinde hat sich in Bezug auf die Pflege der Wiese und Bäume gänzlich zurückgehalten.

Wir als Anlieger der Obstwiese können jeden Tag die vielfältige Tierwelt beobachten, die auf der Streuobstwiese ihr Zuhause hat. In der Brombeerhecke an der Grundstücksgrenze bringt schon seit vielen Jahren ein Reh seinen Nachwuchs zur Welt. In unserem Garten und unter der Terrasse hatte sich im Frühsommer eine Schlingnatter verirrt, die Filmaufnahmen kann ich gerne zur Verfügung stellen. Eidechsen, Feuersalamander und Blindschleichen können wir beobachtet. Kolonien von Fledermäusen leben hier, ebenso wie die große Anzahl an Vögeln, die hier ihre Nahrung und ihre Heimat finden.

Wie entbehrlich ist dieser Platz für die Tiere, wie entbehrlich ist die Streuobstwiese, die sonst überall geschützt werden sollen?

Resultierend aus den festgelegten Grenzen des Baugebietes würde es den Eigentümern der an der Streuobstwiese anliegenden Grundstücke gestattet, ihre Gebäude teilweise bis auf einen Meter an die Grundstücksgrenze zu bauen. In der neuen Bauplanung ist nun ein 10m breiter Grün- bzw. Gartenstreifen zwischen dem Baugebiet Rothlauf und dem neuen Baugebiet ausgewiesen. In einer der Informationsveranstaltungen wurde über diesen Streifen ziemlich unverbindlich gesagt, dass er einem der Anlieger zugewiesen wird. Ist hier geplant, diesen Streifen den neuen Grundstücken im neuen Baugebiet zuzuweisen? Damit würden die Gebäude dann trotzdem nur einen Meter vom nächsten Grundstück entfernt stehen?!

Wenn der Streifen Gemeindeland bleiben soll, wer ist zuständig für die Pflege dieses Streifens?

4. Laut Bauleitplan für den Rothlauf wurde eine maximale Gebäudehöhe, ausgehend von der hangseitigen Traufhöhe, von 6,30 m festgelegt. Im neuen Bauleitplan findet man eine max. Gebäudehöhe, von der Straße aus, von 8,50 m. Nun sind die zwei Werte nicht unbedingt gleichzusetzen, dennoch ergibt sich aber eine neue Gebäudehöhe, die 2,20 Meter über den Häusern im Rothlauf liegt. Ist das tatsächlich so beabsichtigt? Wieso werden nicht die Vorgaben des Rothlaufgebietes, die für uns alle bindend waren, auch für das neue Baugebiet, welches direkt an den Rothlauf angrenzt, angewandt – auch im Hinblick darauf, dass in ziemlicher Nähe zu bestehenden Häusern in dieser Größenordnung gebaut werden könnte.

5. Der zurzeit unterhalb des Rothlaufgebietes bestehende Feldweg soll laut Bauplanung erhalten bleiben. Wie soll verhindert werden, dass dieser Weg als Zufahrt für das Gebiet auf der Streuobstwiese genutzt wird?

6. Als Alternative zur Bebauung Silberbach/Streuobstwiese schlage ich eine Erweiterung des Baugebietes im Anschluss an den Amselweg vor. Die Straßen sind dort alle als Zuwegung zur Erweiterung ausgelegt. Über die Kanalsituation ist mir nichts bekannt, aber komplizierter als der Plan Silberbach-Streuobstwiese mit einer Hebeanlage kann es auch hier nicht sein.

Die Zuwegung ist natürlich der Knackpunkt. Da aber eine ziemlich umständliche und unvorteilhafte Zuwegung für das Baugebiet Silberbach geschaffen werden soll, wie ich bereits oben erwähnt habe, könnte man stattdessen auch einen großen Umbau vornehmen und eine Zuwegung von Höhe des Wasserhäuschens am Ortseingang Schloßborn zum Amselweg planen. Dies hätte auch den großen Vorteil, dass endlich die Zuwegung durch die Weiherstraße entlastet werden kann.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebieterschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen und ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf ein der Lage des Plangebietes angemessenes Maß begrenzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen und ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Weiterhin steht der Bereich im Anschluß an den Amselweg auch für zusätzliche Erweiterungen problemlos zur Verfügung. Hier ist auch nicht mit großen Einschränkungen durch den Naturschutz zu rechnen, da dieser Bereich ausschließlich aus bewirtschafteten Feldern besteht.

7.

Wie von der CDU angesprochen, entsteht mit dem Baugebiet Silberbach ein sehr abseits gelegener Dorfbereich, dies würde durch die Erweiterung in Richtung Glashütten vermieden. Weiterhin würde dem Argument Zukunftsplanung Rechnung getragen, da man dadurch irgendwann einmal die beiden Ortsteile zusammenwachsen lassen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

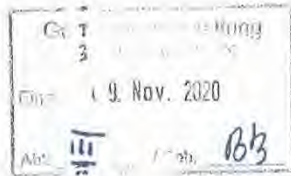


Im Bebauungsplan wird die bestehende Wegeverbindung in der Verlängerung der Ringstraße aufgegriffen und über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ bauplanungsrechtlich gesichert. Sowohl über die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie auch über die entsprechenden Zweckbestimmungen werden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht beabsichtigte Fahrbeziehungen ausgeschlossen. Im Übrigen sind Verkehrsregelungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegen entsprechenden straßenrechtlichen Widmungen oder Anordnungen der zuständigen örtlichen Verkehrsbehörde.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und es wird nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der weiteren Planung einer Baugebietsentwicklung im Bereich „Am Silberbach“ festgehalten.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schlossborn, den 06.11.2020



An die Gemeinde Glashütten

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Baugebiet „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Als Mutter von zwei Grundschulkindern bin ich entsetzt über die ausschließliche Anbindung des neuen Baugebiets an die Ringstraße in unmittelbarer Nähe zur Grundschule. Ich fordere Sie daher auf eine alternative Straßenanbindung an das neue Baugebiet zu planen, über die auch der Baustellen- und Erschließungsverkehr geleitet wird. Dies hat mehrere Gründe, die ich im Folgenden erläutern möchte:
2. **Sicherheit der Kinder in der Schule und auf dem Schulweg oder in der Freizeit durch Erschließungsverkehr während der Bauphase:**
Sollte der ganze Erschließungsverkehr an der Grundschule vorbeiführen sehe ich dem mit großer Besorgnis entgegen. Die letzten Monate mit der Umleitung über die Ringstraße waren schon sehr schwierig. Trotz der aufwändigen Schutzmaßnahmen haben die Kinder Angst und sind durch die großen und lauten Baufahrzeuge auf dem Schulweg verunsichert. Der Lärm stört den Unterricht und Lärm und Abgase beeinträchtigen die Kinder auch in den Pausen. Für eine überschaubare Zeit von ein paar Monaten, wie jetzt bei der baustellenbedingten Umleitung, ist das noch zu akzeptieren. Aber für ein Baugebiet mit Rodungsmaßnahmen, dem Bau von neuen Straßen und ca. 60 Häusern ist mit einer deutlich längeren Beeinträchtigung zu rechnen, vermutlich 5 bis 8 Jahre, das heißt, dass etliche Grundschuljahrgänge ihre komplette Grundschulzeit mit diesen Belastungen und Gefährdungen verbringen. Zum Verkehrslärm kommt dann noch der Baulärm, so dass in Summe die Lärmbelastung unerträglich wird.
Da der Weg zu Turnhalle und Sportplatz auch an der Sporthalle vorbeiführt, sind die Kinder auf dem Weg zum Sportunterricht und zu Freizeitaktivitäten ebenfalls gefährdet. Schon heute fahren Fahrzeuge über den Gehweg, wenn es zu eng wird. Wie ist die Verkehrsführung während der Erschließung (allgemeiner Verkehr und Baustellenverkehr) geplant? Soll der Gehweg langfristig durch eine Abtrennung geschützt werden wie bei der momentanen Lösung?

Bürger 4: [REDACTED] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird zum Teil entsprochen.

Die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Darüber hinaus besteht die Absicht den Baustellenverkehr in Teilen über eine Baustraße südlich des geplanten Wohngebietes in Richtung der Ruppertshainer Straße und somit nicht über die Ringstraße abzuwickeln.

Zu 2 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 1.

3. **Sicheres Ankommen und Verlassen meines Grundstückes für mich und meine Kinder während der Bauphase:**

Die Zufahrt zu unserem Haus liegt direkt gegenüber der [REDACTED]. Bei der aktuellen baustellenbedingten Verkehrsführung ist es für mich als Autofahrerin schwierig sicher aus meiner Einfahrt rauszufahren und mich in den Verkehr einzugliedern. Das liegt zum einen daran, dass man keine der drei Ampeln sehen kann, die aktuell den Verkehr regeln und zum anderen daran, dass das Verkehrsaufkommen schon jetzt höher ist als vor Baubeginn. Sollten noch mehr Fahrzeuge durch die Straße fahren wird die Verkehrslage sehr unübersichtlich und gefährlich. Nicht nur für mich, sondern auch für meine Kinder und alle anderen, die ihre Kinder von der Schule abholen / zur Schule bringen und dort (auf den Parkplätzen gegenüber der Schule) kurz anhalten. Wie ist die Verkehrsführung während des Bauphasen des Baugebietes geplant? Sollten weiterhin Ampeln eingesetzt werden: wie ist sichergestellt, dass ich sicher aus meinem Carport rauskomme und dass die Kinder sicher die Straße überqueren können?

4. **Sicherheit der Kinder auf dem Schulweg oder in der Freizeit durch Erschließungsverkehr während der Bauphase sowie erhöhtem Verkehrsaufkommen nach der Bauphase:**

Selbst wenn man die Unannehmlichkeiten der Bauphase in Kauf nehmen würden – es ist auch nach Abschluss der Bauphase gefährlich für die Kinder, die die Ringstraße vom Akazienweg (Baugebiet Rothlauf) aus oder vom neuen Baugebiet aus Richtung Schule oder Turnhalle überqueren wollen. Die kurvige Straßenführung macht die Straße praktisch nicht einsehbar. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden. Mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen ist es auch schon schwierig die Straße zu überqueren. Ein höheres Verkehrsaufkommen, das durch die Anwohner des neuen Baugebietes verursacht wird, macht das Überqueren der Ringstraße für die Kinder zu gefährlich. Was planen Sie um die Überquerung der Ringstraße für Kinder aus den o.g. Baugebieten sicher zu gestalten?

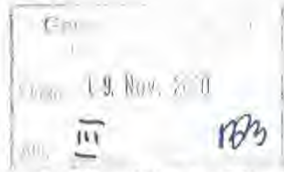
5. Sie müssen eine Lösung finden, die über lange Jahre aufrechterhalten werden kann, daher fordere ich Sie auf eine alternative Straßenanbindung zu planen. Die Kosten können ja dann im Rahmen der Erschließungskosten auf alle Grundstückbesitzer im Baugebiet umgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen,



Schlossborn, den 06.11.2020

An die Gemeinde Glashütten



Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Baugebiet „Am Silberbach“

Schr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Als Mutter eines Grundschulkindes und in der Funktion als Elternbeirat der Grundschule Schlossborn bin ich fassungslos darüber, dass die einzige Anbindung des neuen Baugebiets über die Ringstraße und damit direkt an der Grundschule vorbeiführen soll. Gibt es denn keine Mütter in der Gemeindevertretung? Der Ortsteil Schlossborn ist geprägt von Familien und Kindern und schickt jetzt über die kommenden Jahre 30 Tonner LKWs direkt am Grundschulgebäude vorbei. Neben Abgas- und Lärmbelästigung konnte ich kein Sicherheitskonzept für die Kinder finden. Der gegenwärtige Chaos der Strassenführung und des ständig wechselnden Schulweges ist Zumutung genug und hier handelt es sich „nur“ um eine temporäre Baustelle von ca 3-4 Monaten, die durch Corona auch noch abgemildert wurde. Bitte sagen Sie mir nicht, dass die flexible Plastikabspernung Ihr Sicherheitskonzept ist! Was passiert wenn sich 2 LKWs auf der Ringstrasse begegnen. Die Strasse ist nicht für einen solchen Verkehr ausgelegt, dass wissen sie. Wo sollen die Eltern Ihre Kinder sicher absetzen bzw abholen? Wie sichern sie den Weg zur Sporthalle? Sollen die Kinder jetzt auf dem Pausenhof die Baustellenfahrzeuge zählen? Damit haben wir dann über einen Zeitraum von 5 bis 8 Jahren Zustände wie in Frankfurt. Wird die Ringstrasse eine Einbahnstrasse bleiben, wenn ja, werden andere Parkplätze für die gesperrten zur Verfügung gestellt? Es muss auf jeden Fall eine wohl durchdachte und nachhaltige Lösung für den Verkehr gefunden werden, der nicht an der Grundschule entlangführt. Es ist nur eine Frage der Zeit, dass dort etwas passiert und ich denke, dass ist nicht im Sinne der Gemeinde, die bereits genug Probleme mit dem Neubaugebiet hatte und haben wird.

Mit freundlichen Grüßen,

Bürger 5: [REDACTED] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittweisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Darüber hinaus besteht die Absicht den Baustellenverkehr in Teilen über eine Baustraße südlich des geplanten Wohngebietes in Richtung der Ruppertshainer Straße und somit nicht über die Ringstraße abzuwickeln.

06.11.2020

Gemeindevorstand
Gemeinde Glashütten
Schlossborner Weg

61479 Glashütten

Stellungnahme zur Offenlegung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Silberbach“ 1. Bauabschnitt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehme ich wiederholt die Gelegenheit wahr, in folgenden Punkten zu dem derzeitigen Planungsstand Stellung zu beziehen.

1. Grundsätzlich ist meine Erwartung an ein neues Wohnquartier, dass sich die Planung an den Kriterien eines modernen und lebenswerten Wohnumfeldes orientiert. Hier spielen ökologischen und ökonomische Betrachtungen eine wesentliche Rolle, wie auch die Sicht, in welcher Form ein Zusammenleben unterstützt werden kann.
2. Beispielhaft kann man hier die umgesetzte Planung zum angrenzenden Baugebiet „Im Rothlauf“ nennen. Hier handelt es sich ebenfalls, wie im Planungsgebiet „Am Silberbach“ um eine verkehrsberuhigte Erschließung. Der Fahrzeugverkehr wird in diesen Gebieten dem Fußgänger ausdrücklich untergeordnet, wobei das Parken nur an ausgewiesenen und gekennzeichneten Stellen möglich ist. Mit dieser Ausrichtung wird das Wohngebiet zu einem Treffpunkt, es wird hier nicht nur gewohnt, sondern gelebt.
3. Die aktuellen Planungen „Am Silberbach“ unterstützen ein Zusammenleben in diesem Quartier aus folgenden Gründen aus meiner Sicht nicht:
 - Geradliniger Straßenverlauf in einer Länge von ca. 250 Meter ohne Versatz
 - Keine Parkbuchten im centralen Bereich des Gebietes
 - Straßenbereite teilweise von 8,5 Meter
 - Keine centralen Treffpunkte für die Bewohner
 - Eine Verkehrsberuhigung wird mit der Straßenbreite bzw. mit dem Straßenverlauf nicht erreicht.

Bürger 6: [REDACTED] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Sicherheit:

4. Äußerst bedenklich ist die einmalige Erschließung in das Planungsgebiet gegenüber der Grundschule, aber auch im Nahbereich der Einfahrt in das Baugebiet „Im Rothlauf“. Auch wenn das erstellte Gutachten aussagt, dass die Verkehrsabwicklung während der Spitzenzeiten nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern zeigt und sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen wird, kann man heute auf Grund von Straßenbaumaßnahmen im Nahbereich in der Königsteiner Straße und dadurch an der Umgehungsfunktion der Ringstraße erkennen, dass ein Begegnungsverkehr unmöglich ist, zudem die Ringstraße wesentlich schmaler ist als die im Silberbach geplante Straßenbreite von 8,5 Meter. Eine Entspannung könnte eventuell herbeigeführt werden, wenn die Zufahrt zum Planungsgebiet über die Kurve hinaus erfolgt. Hierdurch ist dann auch der Abstand zur Einmündung in das Wohngebiet „Im Rothlauf“ größer. Die bevorzugte Erschließung sehe ich nach wie vor über die Ruppertshainer Strasse, entlang neben dem Sportplatz. Leider wurde diese Maßnahme seit Jahren nicht weiter im Detail verfolgt.

Wohnqualität:

5. Die Gestaltung des Wohngebietes hat wesentlichen Einfluß auf das Leben in dem Quartier. Am Ende geht es auch darum, dass die soziale Integration gefördert wird. Hierunter verstehe ich, das Zusammenspielen, Feiern und Treffen.

Ökologischer/ Ökonomischer Aspekt:

6. In der Gemeindevertretung wurde beschlossen, dass das Planungsgebiet nach den Konzepten einer Klima plus Siedlung geplant werden soll. Hier sehe ich es als wichtig an, dass mögliche zentrale Energieversorgungseinrichtungen auch in zentraler Lage berücksichtigt werden, um die Energiewege kurz zu halten.

Wohnverdichtung/ Struktur:

7. Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt nach derzeitigem Planungsstand 350m². Im Wohngebiet 1 sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Hälfte nur eine Wohnung zulässig. In Verbindung der jetzigen Straßenführung würde bei dieser Vorgabe schnell der Eindruck einer Reihenhaussiedlung entstehen können. Viele Häuser, eventuell sogar Doppelhäuser stehen in einer Flucht über einer Länge von 250 Meter nebeneinander.

Höhenabwicklung:

8. Die jetzigen Planungen erlauben eine Gebäudeoberkante von bis zu 8,50 Meter. Eventuell wäre es sinnvoller, hier abwechselnd von Baureihe zu Baureihe nur

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietsererschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Im Übrigen ist unzutreffend, dass alternative Möglichkeiten zur äußeren verkehrlichen Erschließung nicht geprüft worden wären. Entsprechende Varianten wurden verschiedentlich und auch in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dabei erläutert, dass insbesondere ein verkehrstechnischer Vollanschluss an die klassifizierte Ruppertshainer Straße nach Maßgabe der einschlägigen Vorgaben und Anforderungen nicht möglich ist.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf das erstellte Energieversorgungskonzept sowie darauf, dass entsprechende bauliche oder sonstige Anlagen, sofern diese zur Energieversorgung des geplanten Wohngebietes überhaupt erforderlich sein sollten, auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden können und es hierzu keiner ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

Flachdächer zuzulassen, damit die freie Sicht für alle Bewohner auf Grund der Hanglage erhalten bleibt. Die Attraktivität der Grundstücke in der Hanglage wird durch diesen Vorschlag nicht nur sichergestellt, sondern hervorgehoben.

Der Anhang:

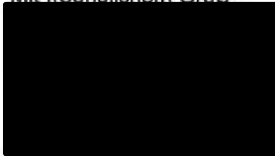
9. Anbei erhalten Sie einen Vorschlag, wie ich mir eine Gestaltung des Baugebietes „Am Silberbach“ vorstellen könnte. Die wesentlichen Kriterien meines Schreibens habe ich hierbei berücksichtigt.
- PKW-Parkplätze sind im Planungsgebiet verteilt in zentraler Lage und nicht am Rand. Vorteil hierbei: Bei entsprechender Erweiterung könnte hier eine Fläche für eine Energieversorgungseinrichtung entstehen,
 - Straßenverläufe mit Versatz
 - Fußgängerwege mit Zwischenposten, um die Steigung zu brechen
 - Zufahrt in das Wohngebiet aus der Kurve der Ringstraße gezogen
 - Generell aufgelockerte Straßenführung, die den Fußgänger- gegenüber dem Fahrzeugverkehr bevorzugt.

Fazit:

10. Mit der Planung haben wir die einmalige Chance, ein Wohngebiet mit den Anforderungen von Heute für ein Leben von Morgen zu realisieren.

Ich wäre schon froh, wenn meine Anmerkungen bzw. auch Anregungen mindestens zu einem Überdenken der jetzigen Planungen herbeiführt. Dankbar wäre ich, wenn die eine oder andere Idee Sie veranlasst, den Entwurf zum Bebauungsplan anzupassen. Sollte meine zeichnerische Ausführung sehr unprofessionell wirken, so bitte ich jetzt schon um Entschuldigung.

Mit freundlichem Gruß



Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der im Regionalen Flächennutzungsplan 2020 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende auf das Bruttowohnbauland bezogene Dichtevorgaben einzuhalten. Die Gemeinde Glashütten ist dabei dem ländlichen Siedlungstyp mit der Vorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar zuzuordnen. Die unteren Werte dürfen dabei nur ausnahmsweise, z.B. durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten, unterschritten werden. Die Wahrung der raumordnerisch maximal zulässigen Dichtewerte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vorliegend über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude in Verbindung mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das planerische Ermessen der Gemeinde im Hinblick auf das zulässige Maß der Wohneinheiten eingeschränkt.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

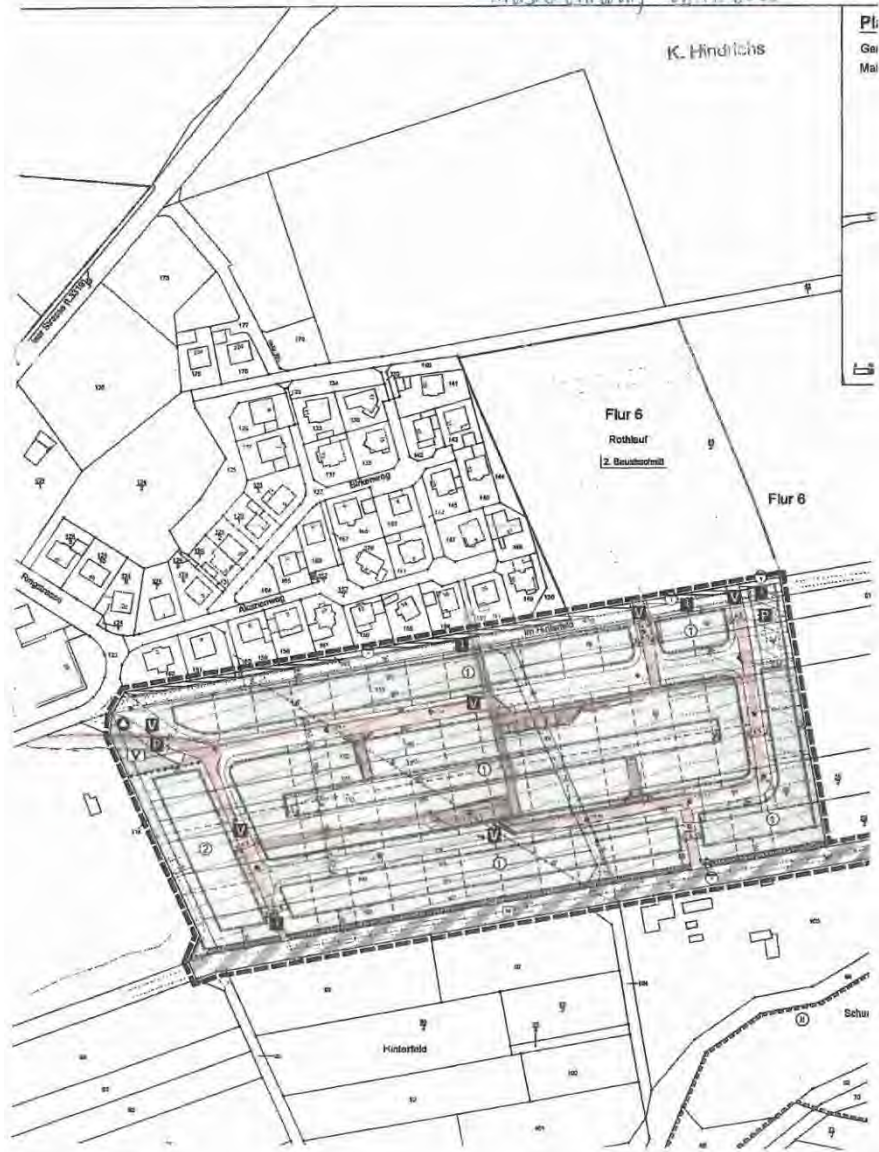
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf ein der Lage des Plangebietes angemessenes Maß begrenzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und zugleich hinreichend flexible Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und an der Planung weiterhin festgehalten.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Bauabschnitt

Musterentwurf 06.11.2020

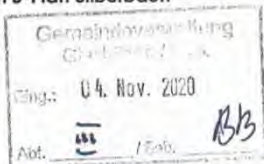


Anlage zur Stellungnahme vom 06.11.2020



Gemeindeverwaltung Glashütten
Bauamt

Stellungnahme zum B-Plan Silberbach



2.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren

1.

Nach eingehendem Studium der Unterlagen im Netz sind uns als Bewohner des angrenzenden Baugebietes Rothlauf 2 Dinge aufgefallen die sich hier als absolut genial erwiesen haben.

-Die geringe Breite der als Spielstraße angelegten Straße zwingt die Anwohner ihre Stellplätze auf dem Eigenen Grundstück zu nutzen, oder einen der Besucherparkplätze zu belegen. Straße und Bürgersteig sind frei und werden Kindern und Senioren aus dem ganzen Ort, insbesondere mit ihren bereiften Fortbewegungsmitteln gerne genutzt.

- Besucherparkplätze sind ausreichend vorhanden und über das Baugebiet gleichmäßig verteilt.

Die geplante Straßenbreite im Baugebiet Silberbach mit ihren vorwiegend am Rand angeordneten Besucherparkplätzen wird erfahrungsgemäß dazu führen das Anwohner sowie Besucher aus Bequemlichkeit die Straße vor den Grundstücken als Parkplatz Nutzen. Deshalb:

-Verringerung der Straßenbreite.

-Ausreichend und gleichmäßig verteilte Besucherparkplätze

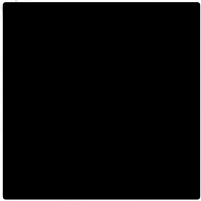
Bitte Nutzen Sie die positiven Erfahrungen im Rothlauf. MFG [Redacted]

Bürger 7: [Redacted] (02.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der gewählte Straßenquerschnitt der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt bereits überwiegend 6,5 m und nur im Bereich der Hauptzufahrt ein an dieser Stelle verkehrstechnisch sinnvolles Maß von 8,5 m. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden für alle Planstraßen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, obschon dies grundsätzlich Gegenstand einer späteren und von der Bauleitplanung unabhängigen straßenrechtlichen Widmung ist. Die Straßenplanung sieht zudem die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen vor, wobei die innere Aufteilung des Straßenraumes, wie z.B. auch die Anlage von dezentralen Besucherparkplätzen, der weiteren Erschließungsplanung obliegt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der gewählte Straßenquerschnitt bereits soweit reduziert wurde, dass auch die leitungsgebundene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes in den jeweiligen Trassen noch untergebracht werden kann. Schließlich werden im Bebauungsplan im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzt, sodass in diesen Bereichen jeweils entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit Besuchern, Spaziergängern oder sonstigem Kurzzeitparken bauplanungsrechtlich gesichert werden können.



Gesendet
Fax 17:30

Glashütten, den 06.11.2020

Gemeinde Glashütten



Stellungnahme Bebauungsplan „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan „Am Silberbach“ bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1. Die Ringstraße wird nicht in der Lage sein, den zusätzlichen Verkehr für die Erschließung und den laufenden Zugang zum Baugebiet aufzunehmen. Das zeigt deutlich die aktuelle Einbahnstraßenregelung im Rahmen der Baustelle in der Königsteiner Straße. Die Begegnung von LKW/Bus und LKW/Bus ist nicht möglich und von LKW/Bus und PKWs nur eingeschränkt und mit Gefährdung. Soll die Absperrung des Gehweges in der Ringstraße dauerhaft bestehen bleiben? Soll die Ampelregelung dauerhaft bestehen bleiben? Fußgänger, insbesondere Kinder auf dem Weg zur Grundschule, werden durch den Baustellenverkehr gefährdet.

Als direkter Anwohner beobachte ich mehrfach täglich, dass die Kurve der Ringstraße als Kreuzung zur Erschließung des Baugebietes nicht geeignet ist. Die Kurve ist von oben nicht einsehbar, Fußgänger werden gefährdet. Soll hier dauerhaft eine Ampel eingerichtet werden?

2. Wir hatten jetzt drei trockene Sommer in Folge in denen das Wasserangebot gefährdet war und den Einwohnern der Gemeinde Einschränkungen bei der Wasserentnahme auferlegt wurden. Wie soll das Wasserangebot, welches für die aktuelle Bevölkerung nicht ausreichend ist, noch für die vielen zusätzlichen Einwohner genügen? Soweit ich die Diskussion richtig verstanden habe, ist das Wasserdargebot durch Messung der aktuellen Brunnen nicht verlässlich einschätzbar.
3. Das Baugebiet muss durch eine kostspielige Hebeanlage an das Abwassernetz angeschlossen werden. Die Kosten werden durch alle Einwohner der Gemeinde zu tragen sein. Wie hoch werden die zusätzlichen Kosten sein?

Bürger 8: [Redacted] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

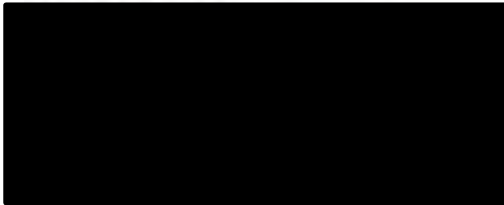
Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Als Ergebnis der ingenieurtechnischen Prüfung zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann.

4. Welche Maßnahmen werden zum Lärmschutz der Anwohner im Rahmen der Bebauung getroffen? Erfolgt die Erschließung vollständig in einer Tranche, so dass der Baulärm in absehbarer Zeit wieder vorbei sein wird?

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Bedenken bei der Entscheidung zur Umsetzung des Baugebietes.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließungskosten der geplanten Baugebietsentwicklung fließen in die Kalkulation mit ein und werden nicht etwa über die Abwassergebühren refinanziert.

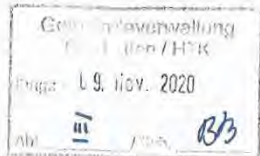
Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Erschließung des geplanten Wohngebietes in einem Bauabschnitt vorgesehen. Im Übrigen wird im Hinblick auf den zu erwartenden Baulärm auf die diesbezüglich geltenden Vorschriften und Anforderungen verwiesen. Ob beim Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird insbesondere nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen. Die Verwaltungsvorschrift enthält Bestimmungen über Richtwerte für die von Baumaschinen verursachten Geräuscheinwirkungen, das Messverfahren sowie Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden bei Überschreiten der Immissionsrichtwerte angeordnet werden sollen.

Glashütten, den 06.11.2020

besende /
Fax 17:25

Gemeinde Glashütten



Stellungnahme Bebauungsplan „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit dem Bebauungsplan „Am Silberbach“ bin ich nicht einverstanden:

Der Lärm stört mich beim Lernen für die Schule und die ganzen großen Fahrzeuge machen mir bei meinem Schulweg und auch sonst Angst. Außerdem wird durch das Fällen der Bäume Lebensraum vieler Tiere zerstört.

Viele Grüße

gesetzlicher Vertreter

Bürger 9: Frau Lena Plate (06.11.2020)

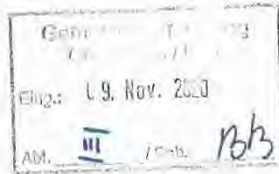
Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Gemeinde Glashütten steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer Baugebietsentwicklung in diesem Bereich umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll. Im Übrigen wird im Hinblick auf den zu erwartenden Bau- lärm auf die diesbezüglich geltenden Vorschriften und Anforderungen verwiesen. Die Belange des Umweltschutzes werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest entsprechend ausgeglichen.

Glashütten, den 06.11.2020

Gemeinde Glashütten



Stellungnahme Bebauungsplan „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der ersten Offenlage sende ich Ihnen hiermit meine Stellungnahme:

1. - **Bedarf:** Es fehlt der Nachweis für den Bedarf an Bauland. Dass immer wieder Interessenten bei der Gemeinde anrufen ist kein Bedarfsnachweis. Es gibt in allen 3 Ortsteilen Nachverdichtungspotential und Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke. Dafür müsste ein Kataster erstellt werden. Das ist nicht erfolgt.
2. - **Standort:** Bei der Festlegung des Standortes wurden keine Alternativen erwogen, weder in Schlossborn noch in den anderen Ortsteilen. Es fehlt auch die Begründung warum Flächenverbrauch im Außenbereich notwendig ist.
3. - **Planungsalternativen:** Die Gemeindevertreter hatten 2018 beschlossen, dass die Beispielplanung um Planalternativen zu ergänzen ist. Dies ist nicht erfolgt. Übrigens: Auch nach §3.1 des Baugesetzes ist es zwingend erforderlich die Öffentlichkeit über sich wesentlich unterscheidende Lösungen zu unterrichten. Es kann nicht sein, dass sich Fachleute direkt mit der Gemeinde über Alternativen austauschen und der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit nur das ihrer Ansicht nach beste Ergebnis mitteilen. Es ist auch für uns Bürger nicht zu verstehen, dass die Mehrheit der Gemeindevertreter ihren eigenen Beschluss ignoriert, um den zeitlichen Ablauf des Projekts nicht zu verzögern. Damit gibt sie ihre Unabhängigkeit auf und folgt kritiklos der Argumentation der Gemeinde und der Bürgermeisterin und dem Fraktionszwang der Ampelkoalition. Die Gemeindevertretung soll die Gemeinde kontrollieren und nicht umgekehrt.
4. - **Auswirkungen**
 - o **Frischwasser:** [redacted] schrieb in Ihrem Update zur Wasserversorgung am 18.08.2020 ‚Ein paar wichtige statistische Daten vorweg: Insgesamt ist unsere Wasserversorgung für rd. 7.400 Einwohner ausgerichtet. Von daher können wir selbstverständlich auch das Neubaugebiet erschließen.‘ Das ist eine hohle Behauptung aber keine Begründung. Was bedeutet das genau in Zahlen? Wann wurde das festgelegt

Bürger 10: [redacted] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Gemeinde Glashütten steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll.

Der Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar südlich an bestehende Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Darüber hinaus hat die Gemeinde Glashütten 2019 eine schriftliche Befragung der Eigentümer von entsprechenden Baulücken im Gemeindegebiet vorgenommen. Im Ergebnis besteht demnach angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse sowie mangels konkreter Absichten einer Bebauung keine Möglichkeit kurzfristig größere Potenziale zur baulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen. Mit der geplanten bedarfsorientierten Baugebietsentwicklung sollen zwar unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen rd. 60 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Glashütten ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken.

und welche Annahmen wurden dabei zugrunde gelegt (Verbrauch pro Einwohner, jährliche Niederschlagsmenge, durchschnittlicher Verbrauch, etc.)? Es fehlen auch belastbare aktuelle Analysen zum Wasserangebot, wie groß sind die Vorräte? Konnten sich die Wasservorräte nach den letzten Sommern jeweils erholen oder wird das Wasser insgesamt immer weniger? Wenn das Wasser heute für die aktuellen Bewohner in den Sommermonaten schon knapp wird, wie soll es dann reichen wenn weitere Einwohner hinzukommen, das Klima in den Sommermonaten noch heißer und trockener wird? Wie soll das Wasser für die Bauphase reichen? Ein weiterer Tiefbrunnen würde dieselben Grundwasservorkommen anzapfen, die bereits genutzt werden, daher kann dies nicht zu einem höheren Wasserangebot führen. Es ist auch anzunehmen, dass Wasserentnahme aus Schürflungen dem Wald noch zusätzlich Wasser entzieht und ihn schädigt.

5. **Abwasser:** Wer bezahlt den Betrieb der Hebeanlage? Alle Bürger? Ist die Ringstraßenkanalisation dafür ausgelegt?
6. **Finanzierung:** Wie wirkt sich das Baugebiet auf die Finanzen der Gemeinde aus? Gibt es eine Planung bezüglich Kindergarten, Bauhof und anderer Einrichtungen? Eine weitere Kindergartengruppe könnte nur durch einen Neubau/Anbau realisiert werden. Die hohen Kosten insbesondere bei der Betreuung von unter 3-jährigen wird den Gemeindehaushalt stark belasten. Es fehlt eine fundierte Finanzanalyse des Projekts mit zu erwartenden Vorteilen und Lasten für den Gemeindehaushalt.
7. **NSG/FFH:** Im Artenschutzgutachten wurde nur das eigentliche Plangebiet berücksichtigt. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete wurden nicht untersucht. Neben den Auswirkungen auf die Fauna sind auch klimatische Auswirkungen zu berücksichtigen. Durch das Baugebiet wird dem Hang Wasser entzogen, das dann auch im tiefergelegenen Naturschutzgebiet und im FFH-Gebiet fehlt und beispielsweise negative Auswirkungen auf den Fischbestand im Silberbach und die Amphibien haben kann. Dies ist ebenfalls zu untersuchen.
- Verkehr**
 - 8. **Reines Wohngebiet:** Warum soll das Gebiet als allgemeines und nichts als reines Wohngebiet festgelegt werden? Welche Art von Gewerbe ist angedacht? Die bisher erwähnten Freiberufler können auch in einem reinen Wohngebiet tätig sein. Falls Geschäfte, Praxen (zum Beispiel die geplante Heilpraktikerpraxis) oder Einrichtungen wie Kindergärten angedacht sind, muss der entsprechende zusätzlich zu erwartende Verkehr im Verkehrsgutachten berücksichtigt werden.
 - 9. **Anbindung - Ringstraße:** Trotz des positiven Verkehrsgutachtens ist die Ringstraße zur Anbindung und Erschließung des Gebietes nicht geeignet, die Ringstraße variiert in der Breite und an vielen Stellen können sich PKW und LKW nicht begegnen ohne dass ein Fahrzeug auf den Gehweg ausweichen muss. Das funktioniert nur so lange wenige Fahrzeuge gleichzeitig unterwegs sind (wie beispielsweise während der

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Der Deckungsnachweis ist im Einzelnen Gegenstand des bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange. Ferner kann als Ergebnis weitergehender ingenieurtechnischer Prüfungen zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung festgehalten werden, dass in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Dies gilt im Übrigen auch ohne die vorliegend geplante Wohngebietsentwicklung.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Erschließungskosten der geplanten Baugebietsentwicklung fließen in die Kalkulation mit ein und werden nicht etwa über die Abwassergebühren refinanziert. Im Rahmen der erschließungstechnischen Vorplanung wurde seitens des Fachplaners festgestellt, dass die bestehende Kanalisation in der Ringstraße ausreichend groß dimensioniert ist, um die zusätzliche Wassermenge von 30 l/s aufnehmen und ableiten zu können. Eine Erhöhung der Drosselwassermenge auf 50 l/s wurde ebenfalls geprüft, auch hieraus würden sich keine Überlastungen des Kanals ergeben.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Zwischenzeitlich wurde über eine entsprechende FFH-Verträglichkeitsprüfung mit gewässerökologischem Schwerpunkt fachgutachterlich bestätigt, dass im Zuge der geplanten Baugebietserschließung keine Auswirkungen auf die Gewässerökologie des Silberbaches sowie das nächstgelegene FFH-Gebiet zu erwarten sind.

Verkehrszählung für das Gutachten). Insbesondere in der Kurve kommt es oft zu gefährlichen Situationen bei Gegenverkehr. Wenn das neue Baugebiet ausschließlich von der Ringstraße erschlossen wird, wird das zusätzliche Gefährdungen ergeben, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Dies betrifft meine Familie und mich direkt, da wir häufig an und auf der Ringstraße unterwegs sind beispielsweise auf dem Weg zum Schulbus, zum Sport oder zum Briefkasten. Besonders gefährdet sind auch die Grundschulkinder auf dem Schulweg und dem Weg zwischen Schule und Sporthalle bzw. Sportplatz, wenn Fahrzeuge zum Ausweichen über den Gehweg fahren. Bitte untersuchen Sie alternative Erschließungswege über die Straße im Hinterfeld. Da der Bereich Mehrzweckhalle durch den Neubau der Sporthalle sowieso verändert wird, sollte Zufahrt und Parkplatz neu geplant werden. Dabei kann die Zufahrt zum Baugebiet mit berücksichtigt werden. Sie müssen auch überlegen, dass es dann gleichzeitig bis zu drei Veranstaltungen geben kann (beide Hallen plus Sportplatz). Auch dafür muss es genug Parkplätze geben, damit die Ringstraße nicht auch noch durch parkende Autos belastet wird. Die oft angeführte Ablehnung der Anbindung an die Landstraße Richtung Ruppertshain seitens Hessen mobil bezog sich auf eine tiefer gelegene Stelle außerhalb des Ortes als damals noch ein größeres Gebiet geplant wurde, das weiter ins Tal hinunter reichte. Eine verbesserte Anbindung der Straße im Hinterfeld wurde bisher nicht näher untersucht und sollte baldmöglichst nachgeholt werden. Die Beauftragung der Untersuchung muss ergebnisoffen erfolgen. Die öffentliche Aussage des Verkehrsplaners, „natürlich können wir das untersuchen, dann kommt eh raus dass es nicht geht und das kostet Sie dann einen 5stelligen Betrag. Wollen Sie das wirklich?“ ist nicht akzeptabel. Es macht deutlich, dass der Auftrag war, nur eine Anbindungsoption zu untersuchen. Die Argumente falscher Einbiegewinkel und angeblich nicht vorhandene Flächen sind dringend von neutraler Seite zu analysieren und auch im Rahmen der Neugestaltung des Mehrzweckhallenareals zu planen.

10.

Hierzu noch folgende Einwendung zur Ringstraße:

Die in der Planung vorgesehene Erschließungsstraße widerspricht der **Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen** (kurz **RASt 06**) als den in Deutschland gültigen [technischen Regelwerk](#), das 2007 von der [Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln](#) herausgegeben wurde. Sie ersetzt die beiden zuvor gültigen [Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen](#) (EAE) und [Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen](#) (EAHV). Die RASt 06 ist in Hessen eingeführt worden.

Die Breite einer Straße bzw. deren Querschnitt basiert auf Grundmaßen, deren Einhaltung für einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf wesentlich sind. Je nach [Verkehrsmittel](#) (etwa Kraftfahrzeug, Fußgänger oder Radfahrer) gelten unterschiedliche

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, ist dabei im Hinblick auf die Möglichkeiten zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einzelner Nutzungen vergleichsweise flexibler als die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, insbesondere auch im Hinblick auf die mögliche Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke oder die Unterbringung von Räumlichkeiten für das Wohnen ergänzende nicht störende und gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch derartige Nutzungen nicht konkret geplant sind, bedarf es diesbezüglich keiner weitergehenden Untersuchung oder Betrachtung.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Werte. Sie sind für jede Straßenkategorie einzuhalten. Lediglich bei stark eingeschränkten Platzverhältnissen oder geringer Verkehrsgeschwindigkeit (etwa verkehrsberuhigter Bereich) kann von den Grundmaßen abgewichen werden. Sogenannte „Sparquerschnitte“ oder eng dimensionierte Straßenquerschnitte verlangsamen jedoch den Verkehrsfluss, können eventuell zu erhöhtem, aber auch gesenktem Unfallrisiko führen. Sie stellen auf lange Sicht keinen zufriedenstellenden Ausbauzustand dar.

Aus diesen Gründen enthalten Straßenquerschnitte festgelegte Grundmaße, die in Gesetzen und Verordnungen festgelegt werden.

Das Grundmaß besteht aus den grundlegenden Fahrzeugabmessungen und dem Bewegungsspielraum. Letzterer ist notwendig, da in diesem Bereich Lenk- und Fahrungenauigkeiten ausgeglichen werden können. Die Breite des Bewegungsspielraumes ist abhängig von der Verkehrsgeschwindigkeit, Verkehrsbelastung und der Verkehrszusammensetzung. Die Summe aus Fahrzeugabmessung und Bewegungsspielraum wird Verkehrsraum genannt. Das Lichttraumprofil ergibt sich, wenn zum Verkehrsraum noch zusätzlich der Sicherheitsraum addiert wird. Das Lichttraumprofil einer Straße ist zwecks Befahrbarkeit stets freizuhalten.

Falls am benachbarten Fahrstreifen Gegenverkehr geführt wird, ist zudem ein Gegenverkehrszuschlag zu berücksichtigen, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten. Im Rahmen der europäischen Harmonisierung des Straßenverkehrs beträgt die maximal zulässige Breite eines Fahrzeuges 2,55 m (In Sonderfällen 2,60 m) und die Höhe 4,00 m (lichter Raum 4,50 m). Für Radfahrer gilt Verkehrsraumbreite von 1,00 m,^[1] bei Fußgängern 0,75 m.^[2] Mehrspurige – meist dreirädrige – Fahrräder, Fahrradanhänger (z. B. für 2 Kinder nebeneinander) und manche Lastenräder sind jedoch deutlich breiter. Bei allen Zweirädern ist zu berücksichtigen, dass ihre Fahrlinie besonders bei Langsamfahrt etwas pendelt und sie bei Kurvenfahrt schräg stehen, also horizontal mehr Platz brauchen.

Die hier für die Erschließung des Plangebietes vorgesehene Gemeindestraße eröffnet keine hinreichende Verkehrssicherheit für Fußgänger und ein Begegnungsverkehr zwischen Kraftfahrzeugen unter Einschluss der Schwerverkehr (z.B. Lieferverkehr, Müllfahrzeuge, Umzugsunternehmen, Öllieferung).

Der Planung des Baugebietes mangelt es daher an der Grundvoraussetzung einer hinreichenden Erschließung.

11.
 - **Straßenbreite Neubaugebiet:** Warum sind die Straßen im Plangebiet so breit und gerade? Wie soll dort für die Einhaltung von Schrittgeschwindigkeit gesorgt werden? Werden Schwellen eingebaut? Die von den Planern in den Sitzungen erwähnten möglichen Bäume und Stellplätze müssen im Plan eingezeichnet werden.
12.
 - **Weg zwischen Akazienweg und Baugebiet:** Dieser Weg wird heute von KFZ befahren. Er ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu sperren.
13.
 - **Bäume:** Im Plangebiet befinden sich viele große Bäume, darunter auch etliche Laubbäume oder alte Obstbäume. Bitte überprüfen Sie inwieweit einzelne Bäume als schützenswert in die Planung aufgenommen werden sollten. In der

Im Übrigen ist unzutreffend, dass alternative Möglichkeiten zur äußeren verkehrlichen Erschließung nicht geprüft worden wären. Entsprechende Varianten wurden verschiedentlich und auch in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dabei erläutert, dass insbesondere ein verkehrstechnischer Vollanschluss an die klassifizierte Rupperts-hainer Straße nach Maßgabe der einschlägigen Vorgaben und Anforderungen nicht möglich ist.

Zu 10: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den Ausführungen wird nicht ersichtlich, aus welchem Grund die gewählte Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage einer erschließungstechnischen Fachplanung bzw. des straßenbaulichen Entwurfs eines hierauf spezialisierten Ingenieurbüros innerhalb des Plangebietes den einschlägigen Regelwerken nicht entsprechen sollte. Sollte in den Ausführungen jedoch der bestehende Straßenquerschnitt der Ringstraße angesprochen sein, so wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der gewählte Straßenquerschnitt der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt bereits überwiegend 6,5 m und nur im Bereich der Hauptzufahrt ein an dieser Stelle verkehrstechnisch sinnvolles Maß von 8,5 m. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden für alle Planstraßen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, obschon dies grundsätzlich Gegenstand einer späteren und von der Bauleitplanung unabhängigen straßenrechtlichen Widmung ist. Die Straßenplanung sieht zudem die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen vor, wobei die innere Aufteilung des Straßenraumes der weiteren Erschließungsplanung obliegt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der gewählte Straßenquerschnitt bereits soweit reduziert wurde, dass auch die leitungsgebundene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes in den jeweiligen Trassen noch untergebracht werden kann.

aktuellen Planfassung sind gar keine Bäume eingezeichnet (auch keine Neuanpflanzungen). Das ist nachzuholen.

14.

Artenschutz

Bei artenschutzfachlichen Bestandserfassungen müssen die Beurteilungsflächen durch die Fachgutachter begangen werden können. Das bisherige Gutachten ist weitestgehend ohne Betreten der Grundstücke erstellt worden, das heißt es müssten noch Daten nacherhoben werden auf den Grundstücken, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer Begehung der Grundstücke geschützte Arten und ihre Lebensräume sowie Quartiere aufgefunden werden.

Obwohl das Gutachten nur von den Wegen aus gemacht wurde, wurden viele schützenswerte Arten gefunden. Die Untersuchungen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind allerdings nicht ausreichend. Insbesondere bei Haselmaus und Schlingnatter sind die Maßnahmen nicht stimmig. Stellen Sie bitte den geplanten Ablauf der CEF Maßnahmen genauer dar und ordnen Sie sie zeitlich in den Projektplan, insbesondere Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen ein. Auch die Untersuchungen zu den Fledermäusen entsprechen nicht den Anforderungen hinsichtlich Häufigkeit und Methodik. Dazu folgende Einwendung:
Die angewandte Methodik nur einer Erfassung der Fledermäuse mit dem Detektor und dem Bat-Recorder sowie die Beschränkung des Untersuchungszeitraums vom 13. Juni bis zum 24. Juli 2018 ist angesichts des hier betroffenen und für die vorgefundenen Arten der Fledermäuse geeigneten Lebensraums sowie den Ergebnissen der vorangegangenen Erfassung des Jahres 2016 fachlich fehlerhaft.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei bestehenden hinreichend konkreten Indizien für die Betroffenheit einer besonders geschützten Art durch eine umweltbelastende Planung eine sorgfältige wissenschaftliche Prüfung geboten.

1. Hier waren angesichts der relevanten Habitatstrukturen Netzfänge zur Abklärung des Status der Arten notwendig, um den Umfang der lokalen Populationen zu ermitteln.
2. Durch die Anbringung kleiner Sender auf dem Rücken der gefangenen Fledermäuse waren die Flugrouten und die Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet oder Quartierstandorte zu bestimmen.
3. Das Plangebiet und dessen Umfeld waren gezielt nach Fledermausvorkommen und Quartieren zu untersuchen, insbesondere waren die **Baumhöhlen** im vorhandenen Bestand und Besatz zu kartieren.
4. Ein **flächendeckender** Einsatz von Horchboxen war aufgrund des prägenden Charakters des Untersuchungsraums angezeigt.
5. Dabei war **zeitlich** auch die Phase des Paarungs- und Balzgeschehens der Fledermäuse abzudecken; dazu waren die Untersuchungen über den 24. Juli hinaus fortzuführen (vergleiche dazu den Kartierung Leitfaden Hessen, Seite 27; zum Meinungsstand hinsichtlich des notwendigen Untersuchungszeitraums vergleiche auch Albrecht et.al., Leistungsbeschreibungen, Seite 78). Die Wahl des Zeitpunktes

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Sowohl über die Breite der im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Verkehrsflächen sowie auch über die entsprechenden Zweckbestimmungen werden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht beabsichtigte Fahrbeziehungen ausgeschlossen. Im Übrigen sind Verkehrsregelungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegen entsprechenden straßenrechtlichen Widmungen oder Anordnungen der zuständigen örtlichen Verkehrsbehörde.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einhergeht, sodass es vorliegend zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, z.B. Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen, dies aber erkennbar dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht. Ferner wird auf die im Bebauungsplan bereits enthaltenen grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen verwiesen.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird geprüft, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Dabei bedarf es im Aufstellungsverfahren einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Insofern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung regelmäßig solche Erhebungen durchzuführen, die eine sachgerechte Bewertung ermöglichen.

der Kartierung erlaubt Aussagen zu den unterschiedlichen Phasen der Aktivitäten der Fledermäuse.

- a. Die sensibelste Zeit ist die Phase der **Aufzucht der Jungen**, die schwerpunktmäßig bei jeder Kartierung abgebildet werden sollte. Sie umfasst die Monate von Mai bis August (vergleiche Fledermaus – Handbuch Rheinland-Pfalz, Seite 44). Diese Phase wurde durch die Gutachter mit einer Erfassungszeit zwischen dem 13. Juni 2018 und dem 24. Juli 2018 nicht miterfasst.
- b. Das **Paarungs- und Balzgeschehen** beginnt ab Mitte August und ist nach dem Stand der wissenschaftlichen Methodik der Erfassung von Fledermäusen durch eine Kartierung auch in der 2. Hälfte dieses Sommermonats zu erfassen. Denn in dieser Zeit beginnt die Auflösung der Wochenstubenverbände und die Tiere verteilen sich zunehmend, um die Gegend zu erkunden und Paarungs- und Schwarmquartiere aufzusuchen. Zu diesem Zeitpunkt sind auch erstmals viele Jungtiere unterwegs (vergleiche Fledermaus – Handbuch Rheinland – Pfalz, Seite 44). Diese Ausdehnung der Erfassung der Wanderungsbewegungen im Rahmen des Paarungsgeschehens mittels Detektoren und stationären System ist dann planungsrelevant, wenn artbezogen stärker genutzte Flugrouten für großräumige Transferflüge in die Balz – und Winterquartiere im Eingriffsbereich des Untersuchungsraumes zu erwarten sind.
- c. Zur Abschätzung derartiger potentieller Flugrouten ist es erforderlich, neben dem für eine Bebauung beplanten Bereich auch die **weitere Umgebung** auf bedeutende Schwarm- und Paarungsquartiere zu untersuchen.
- d. Für den Fall, dass aktuell besetzte oder potentiell geeignete **Fortpflanzungsstätten** im Wirkungsbereich der Planung ausgemacht werden, müssen offensichtliche Leitstrukturen wie Gehölze oder morphologische Geländekanten, die durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden, auf eine mögliche Betroffenheit des Paarungsgeschehens einer geschützten Art näher überprüft werden (vergleiche Fledermaus – Handbuch Rheinland-Pfalz, Seite 35). Hier wurde das Vorhandensein von größeren Schwarm – und Paarungsquartieren der festgestellten Arten nicht untersucht.
- e. Sollte es im Zuge der Realisierung der Planung zu einer Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten/Paarungsquartieren kommen, wären die davon betroffenen Arten gezwungen, abzuwandern, weil weitere Habitate durch die großflächige Zerstörung der hier relevanten Habitatsstrukturen nicht zur Verfügung stehen werden.

15. Die Planung ist aufgrund der vielen festzustellenden Mängel und insbesondere aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit einzustellen.

Weil eine Begehung einzelner Gärten jedoch im Zeitraum der artenschutzrechtlichen Erfassungen nicht vollständig möglich war, konnten nicht alle möglichen Revieren im Plangebiet direkt erfasst werden. Potenziell stellen die Gartenhütten sowie kleinere Baumspalten im Bereich des Plangebietes Lebensräume für Fledermäuse, Haselmäuse dar. Zudem wurde die Schlingnatter als potenziell vorkommend eingestuft. Die betroffenen Arten wurden daher einer Worst-Case-Annahme unterzogen und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein entsprechender Ausgleich abgeleitet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden daraufhin die als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie als ergänzende Hinweise in die Planung aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin fest.

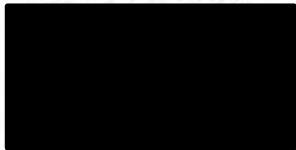
Wie bereits dargelegt, steht die Gemeinde Glashütten einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll.

Auf deren Grundlage kann keinesfalls ein rechtmäßiger Satzungsbeschluss getroffen werden.

Im Falle einer Fortführung der Planung sind eine Vielzahl gravierender Mängel zu beseitigen, insbesondere sind in erheblichem Umfang weitere Sachverhaltsermittlungen und Umplanungen zu betreiben, in deren Zuge dann die hier vielfältigen begründeten Hinweise und Änderungsbedürfnisse zu beachten sind.

Um eine möglichst zeitnahe Übermittlung einer Antwort zu meiner Stellungnahme sowie des nachfolgenden Ergebnisses der Abwägung gemäß §10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen,



Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung und der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den weiteren naturschutzfachlichen Erhebungen und Prüfungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen gewürdigt. Im Übrigen wurden zahlreiche ergänzende Gutachten und technische Planungen erstellt, deren Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Wohngebietes berücksichtigt werden, sodass vorliegend seitens der Gemeinde Glashütten kein Handlungsbedarf für weitergehende Untersuchungen oder gutachterliche Prüfungen gesehen wird.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Baugebiet "Am Silberbach" – Hydraulische Dimensionierung und Leistungsnachweis von Abwasserleitungen und -kanälen

Von

Gesendet: Samstag, 31. Oktober 2020 22:07

An: Info Glashütten <info@gemeinde-glashuetten.de>

Betreff: Baugebiet "Am Silberbach" – Hydraulische Dimensionierung und Leistungsnachweis von Abwasserleitungen und -kanälen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir möchten unsere Bedenken, hinsichtlich der Dimension des vorhandenen Abwasserkanals, in der Ringstraße äußern.

Der Abwasserkanal, welcher Anfang der siebziger Jahre geplant und mit Baumängeln verlegt worden ist, kommt jetzt schon bei Starkregenereignissen an seine Grenzen.

Der Grund dafür, ist der Anschluss von mehreren Flächen und "Baugebieten", welche bei der damaligen Planung noch nicht vorhersehbar waren. Hier besonders zu nennen: die Grundschule, das Baugebiet Rothlauf und Teile des Industriegebietes.

Sollte jetzt noch, das Baugebiet Silberbach an den vorhanden Kanal angeschlossen werden, rechnen wir mit dem Zusammenbruch des Systems.

2. Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, im Vorfeld die hydraulische Dimensionierung zu überprüfen und einen Leistungsnachweis von Abwasserleitungen und -kanälen erstellen zu lassen.

Bitte reichen Sie unsere Bedenken/Fragen an die zuständigen Abteilungen weiter.

Den gesetzlichen Rechtsweg bei nicht Beachtung, halten wir uns für eventuelle Schäden an unserem Eigentum vor.

Mit freundlichen Grüßen

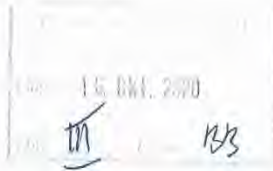
Bürger 11: (02.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde bereits im Zuge der erschließungstechnischen Vorplanung entsprochen.

Im Rahmen der erschließungstechnischen Vorplanung wurde seitens des Fachplaners festgestellt, dass die bestehende Kanalisation in der Ringstraße ausreichend groß dimensioniert ist, um die zusätzliche Wassermenge von 30 l/s aufnehmen und ableiten zu können. Eine Erhöhung der Drosselwassermenge auf 50 l/s wurde ebenfalls geprüft, auch hieraus würden sich keine Überlastungen des Kanals ergeben.

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeindevorstand
Gemeinde Glashütten
Schlossborner Weg
61479 Glashütten



Glashütten, den 12. Oktober. 2020

Betr.: Entwurf des Bebauungsplanes
„Am Silberbach“ 1. Bauabschnitt

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanentwurfes habe ich nachfolgende Anregungen und Bedenken:

1. Beim Studium der umfangreichen und detaillierten Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird die Erwartung geweckt, für ein neues Wohngebiet in Schlossborn sei mit einer zukunftsorientierten, den Bewohnern dienenden Planung zu rechnen.
Der Blick auf den Plan enttäuscht jedoch in Hinblick auf die Erschließung.

Vorgesehen sind zwei schnurgerade Parallelstraßen von je ca. 270m Länge in Ost-West-Richtung und 2 Verbindungsstraßen in Nord-Süd-Richtung.
Die nahezu rechteckige, zur Bebauung vorgesehene Fläche hat scheinbar verleitet zu dieser einfachen, um nicht zu sagen, schlichten Straßenführung.

In Ost-Westrichtung verlaufen die Höhenlinien nahezu parallel, während in Nord-Süd-Richtung ein Gefälle von ca. 10-13% (!!) besteht.

Für Fußgänger und Radfahrer eine mühsam zu bewältigende Steigung.

Die zur Bebauung anstehende Fläche, zumal im gebirgigen Taunus liegend, stellt eine Herausforderung dar, die sich nicht allein in dem vorgelegten Entwurf erschöpft.

Es bieten sich viele Alternativen an, wie die Erschließung eines solchen Gebietes aufgelockert werden kann und für die Anlieger interessant gestaltet werden kann.

-2-

Bürger 12: [REDACTED] (12.10.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Das zeigt das angrenzende Baugebiet „Rothlauf“.

Die nördlich an das verplante Gebiet vorhandenen, verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen Akazienweg und Birkenweg bilden durch Straßenführung, Versprünge und Ausweitungen ein Wechselspiel:

Der öffentliche Raum wird Erlebnisraum.

Stattdessen reihen sich „Am Silberbach“ an ca. 270m langen schnurgeraden und teils breiten Straßen Grundstück an Grundstück. Kein Versprung, keine Spannung, keine Perspektiven.

Die Möglichkeiten für Wohnhausgruppen an Wohnwegen, an überschaubaren Straßenabschnitten, die gleichzeitig geschützte Spielstraßen sein können, an Ausweitungen zu Plätzen sind im Entwurf Am Silberbach leider nicht vorhanden, bzw. nicht zu erkennen. Fußwege aus dem Gebiet Rothlauf werden zwar fortgeführt, aber konsequent wie die Erschließungsstraßen schnurgerade nach Süden, ohne Unterbrechung, ohne Versprung mit ca. 10 – 13 % Steigung/Gefälle.

2. Das gesamte Wohngebiet wird glücklicherweise als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
Im verkehrsberuhigten Bereich (mit den Zeichen 325.1 und 325.2 nach StrVO) wird der Fahrzeugverkehr dem Fußgänger untergeordnet, Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen zulässig, im verkehrsberuhigten Bereich handelt es sich nicht um eine Fahrbahn im Sinne des §12, Abs. 4 StVO, sondern um eine Sonderfläche ohne Fahrbahn!
Das ermöglicht, den Straßenraum erlebbar zu machen, wenn Gebäude und öffentliche Flächen interessanten Perspektiven bilden, diese Flächen/Plätze z.B zum Treffpunkt der Nachbarn werden.
3. Ob die an den N-W-Ecken und N-O-Ecken vorgesehenen Parkplätze ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr sind, wird bezweifelt. Besucher werden kaum von den dort abgestellten Fahrzeugen lange Fußwege bis zum Ziel auf sich nehmen. Es wäre sinnvoll, bevor durch zusätzliche Parkmarkierungen im verkehrsberuhigten Bereich der ruhende Verkehr geregelt werden muss, sinnvoll verteilt mehrere Parkbuchten anzuordnen.
4. Platzbildende Wege- und Straßenführungen lockern auf, bremsen den Verkehr. Die Bewohner können sich auch identifizieren mit „ihrem“ Wohngebiet, die Plätze laden ein zum Feiern und Spielen, es fördert die soziale Integration. Der öffentliche Raum wird quasi in den Wohnbereich einbezogen. Das vermisse ich an dem Entwurf.

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

Die Straßenplanung sieht die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen vor, wobei die innere Aufteilung des Straßenraumes, einschließlich entsprechender Besucherparkplätze, der weiteren Erschließungsplanung obliegt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

5. An Hand von 3 Skizzen versuche ich aufzuzeigen, welche Möglichkeiten ich sehe, die Planung dieses Gebietes wirklich verkehrsberuhigt, kostensparender und wohlfreundlicher vorzunehmen, wobei Detailplanungen noch zu ergänzen sind.

Vorschlag A:

Anbindung an die Ringstraße durch Inanspruchnahme einer Teilfläche im Nord-Ost-Bereich des Sportplatzgeländes, um die Einschnürung der Ringstraße im Bereich der Grundschule zu beseitigen und eine flüssigere Einbindung der Haupterschließungsstraße zu erreichen.

Die erforderlichen Flächen sind vorhanden und greifen nicht in das eigentliche Sportplatzgelände ein.

Das Baugebiet sollte über Ringstraße in Richtung Ruppertshainer Straße angebunden werden, denn die Engpässe in Richtung Königsteiner Straße sind kaum zu beheben, die erforderlichen Flächen sind nicht vorhanden.

Die derzeitigen Straßenbaumaßnahmen in der Königsteiner Straße veranschaulichen deutlich die geringe Leistungsfähigkeit der Ringstraße. Die Verkehrsuntersuchung errechnet Wartezeiten im Einmündungsbereich in Zehntelsekunden!

Ohne Ampelanlage würde der Verkehr z. Zt. zum Erliegen kommen.

Ob durch 270 m lange gerade „Rennstrecken“ ein verkehrsberuhigter Bereich erreicht wird, muss bezweifelt werden. Eine Ausbaubreite von 8,50 m wird vom ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Ein verkehrsberuhigter Bereich und Sicherheit ist damit nicht zu erwarten.

Die beiden Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung sollten durch Versprünge und Aufweitungen zu kleinen Plätzen aufgelockert werden, die südliche Straße kann entlang der schräg verlaufenden Höhenlinien 375/376 ü.NN geführt werden. Um übertiefe Grundstücke zu vermeiden, sieht der Vorschlag einen Wohnweg (Stich) vor.

Die Fußwegverbindung aus dem Gebiet Rothlauf wird fortgeführt und durch Versprünge und eine Ausweitung (z.B. Bank, Ruhepunkt, Ausblick) aufgelockert.

Vorschlag B:

Anbindung an die Ringstraße wie Vorschlag A

Der vorgelegte Entwurf sieht vor, im Hinterfeld als Rad- und Fußweg auszubauen. Es erschließt sich nicht, warum die nördliche Bauzeile eine zweiseitige (verkehrsmäßige) Erschließung nördlich und südlich erhalten soll. Selbst wenn dies nicht Absicht ist, würden die Anlieger diesen „Vorteil“ der Zu-/Ausfahrt nutzen.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise sowie die als Anlage zur Stellungnahme vorgebrachten Vorschläge werden zur Kenntnis genommen

Die Gemeinde Glashütten hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin fest. Im Übrigen wird nicht verkannt, dass Aufweitungen und Versprünge des Straßenraumes bzw. der Erschließung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert sind, um somit Räume zu bilden, die das Quartier strukturieren und auflockern. Angesichts der bewegten Topografie mit einem starken Höhenversatz führen jedoch bereits kleinere Versprünge zu deutlichen Höhenunterschieden, die auf kurzer Strecke zu bewältigen sind. Darüber hinaus wurde bewusst auf die Konzeption von Stichstraßen verzichtet, zumal gerade bei einer hangseitigen Anordnung insbesondere die Entwässerung gegen die Topografie des Geländes geführt werden müsste. Verwiesen wird insofern auf die weitere Erschließungsplanung mit der konkreten Gestaltung des Straßenraumes bzw. der vorgesehenen Mischverkehrsflächen.

Der konzipierte Radweg könnte problemlos in die verkehrsberuhigte nördliche Straße integriert werden und die Straße Im Hinterfeld im Bereich des Gebietes Im Silberbach aufgelassen werden und als Baufläche genutzt werden.

Die Führung der beiden Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung erfolgt ähnlich Vorschlag A, jedoch 2 Verbindungen infolge der gewonnenen Bauflächen.

Vorschlag C:

Anbindung an die Ringstraße wie Vorschlag A.

Bei eventuellen Hinderungsgründen, die Straße Im Hinterfeld nicht auflassen zu können, bietet sich an, die vorhandene Verkehrsfläche mit voll ausgebauter Erschließung auszustatten.

Deshalb Ausbau der Straße Im Hinterfeld als Erschließungsstraße für die nördliche Bauzeile und Radweg, dadurch entsteht eine weitere (5.) Bauzeile.

Weitere Anregungen:

6. Zur Verringerung von Kosten sowohl bei der Erschließung als auch beim privaten Hausbau kann beitragen, wenn Straßen- und Wegeflächen so geplant werden, dass sie nicht „eingegraben“ sondern so „angehoben“ werden, damit Aushubmaterial auch aus den privaten Grundstücken überwiegend auf den Grundstücken verbleiben kann. Dies ergibt Kosteneinsparung bei Straßen-/Baugrubenaushub, Kanal- und Leitungsverlegung.
7. Jedes Grundstück sollte entsprechend seiner versiegelten Flächen eine Zisterne für das Sammeln für Regen-/Oberflächenwasser nachweisen.
8. Papier ist geduldig und eine Verzögerung um wenige Monate marginal, um andere Ideen zu verwirklichen.
Bebauungen ist nicht kurzlebig, zwar auch Modeerscheinungen unterworfen, aber prägend bis ins nächste Jahrhundert.

Anlagen:

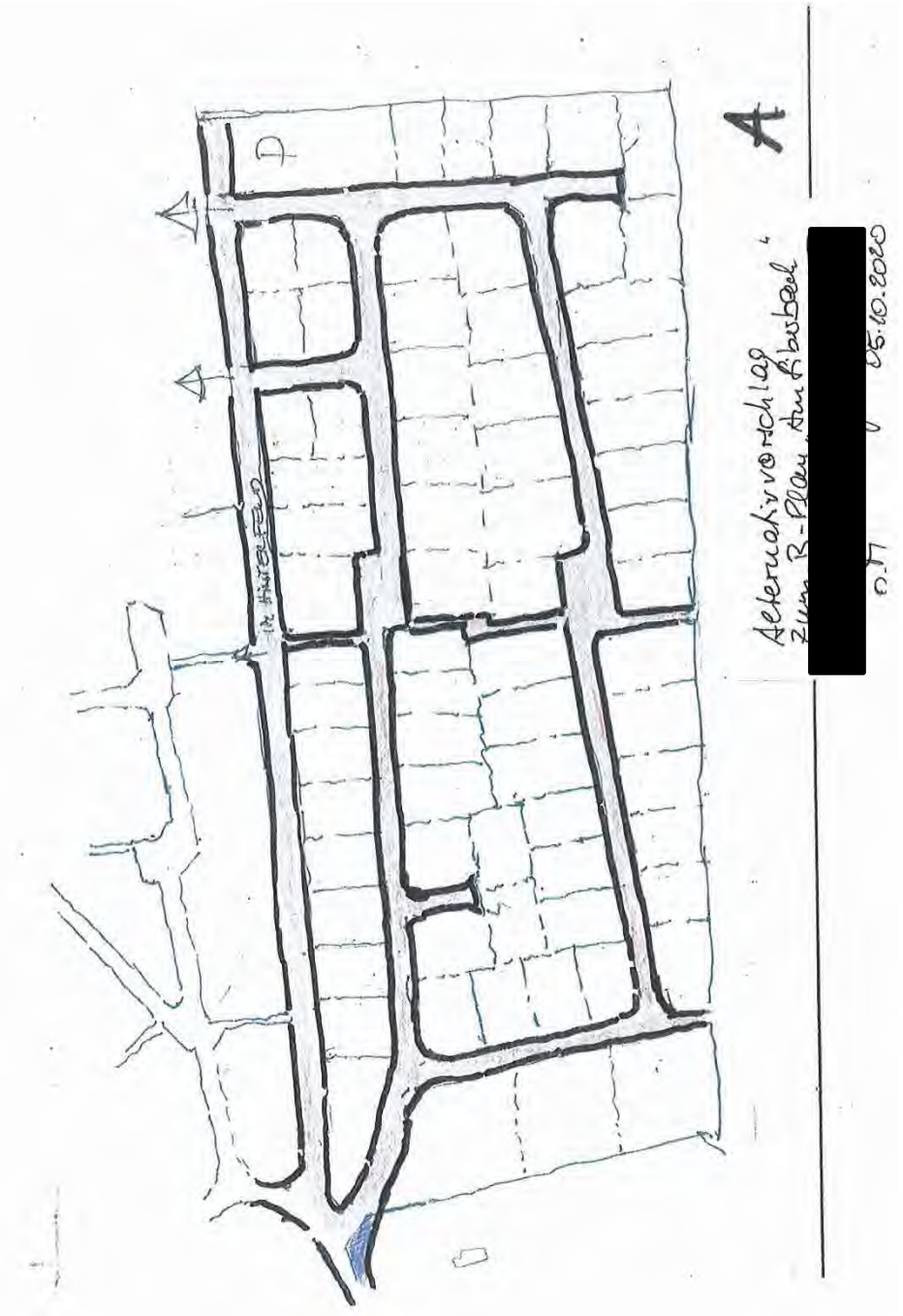
Vorschlag A
Vorschlag B
Vorschlag C
Ist-Planung

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

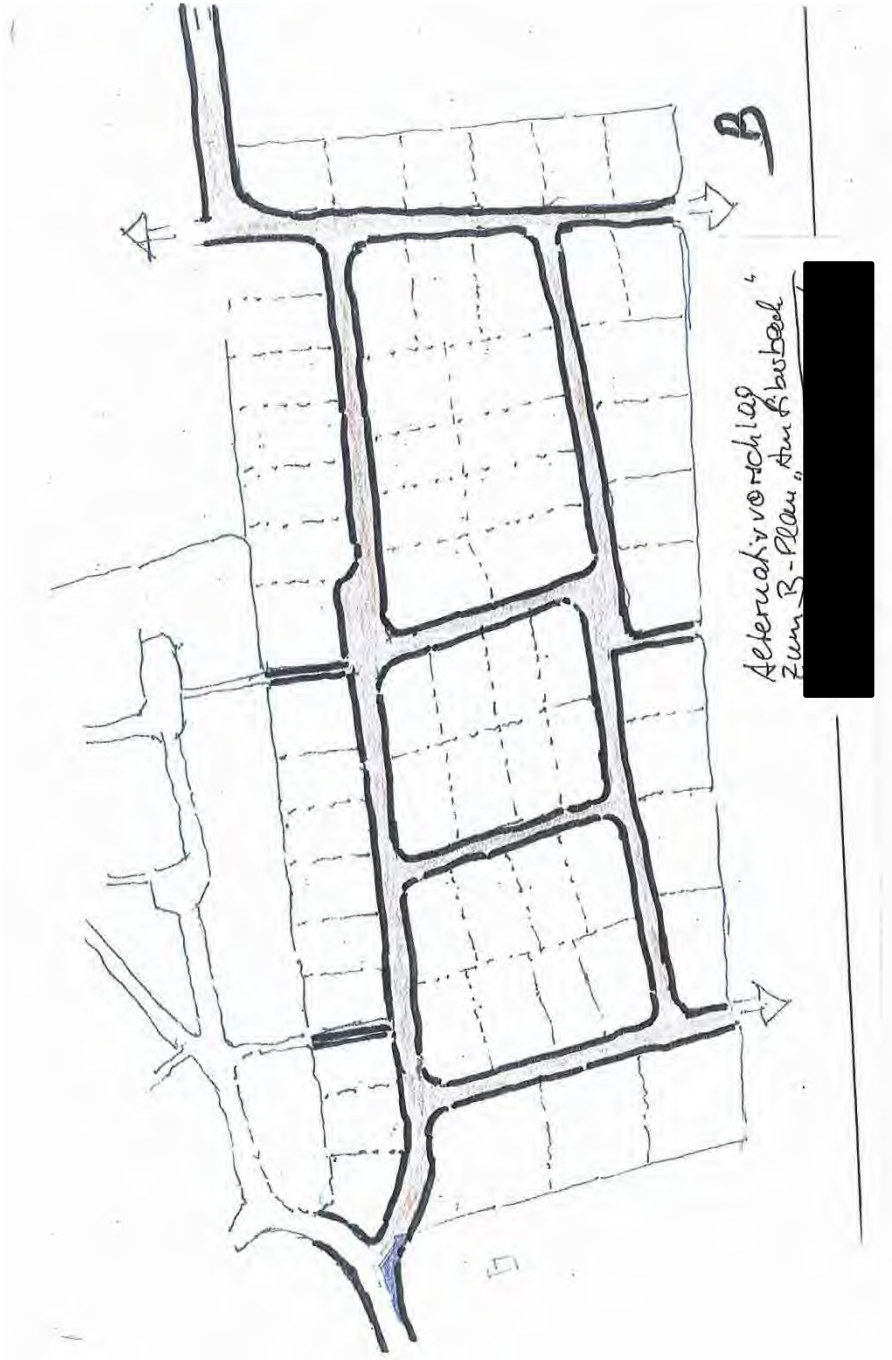
Zu 7: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

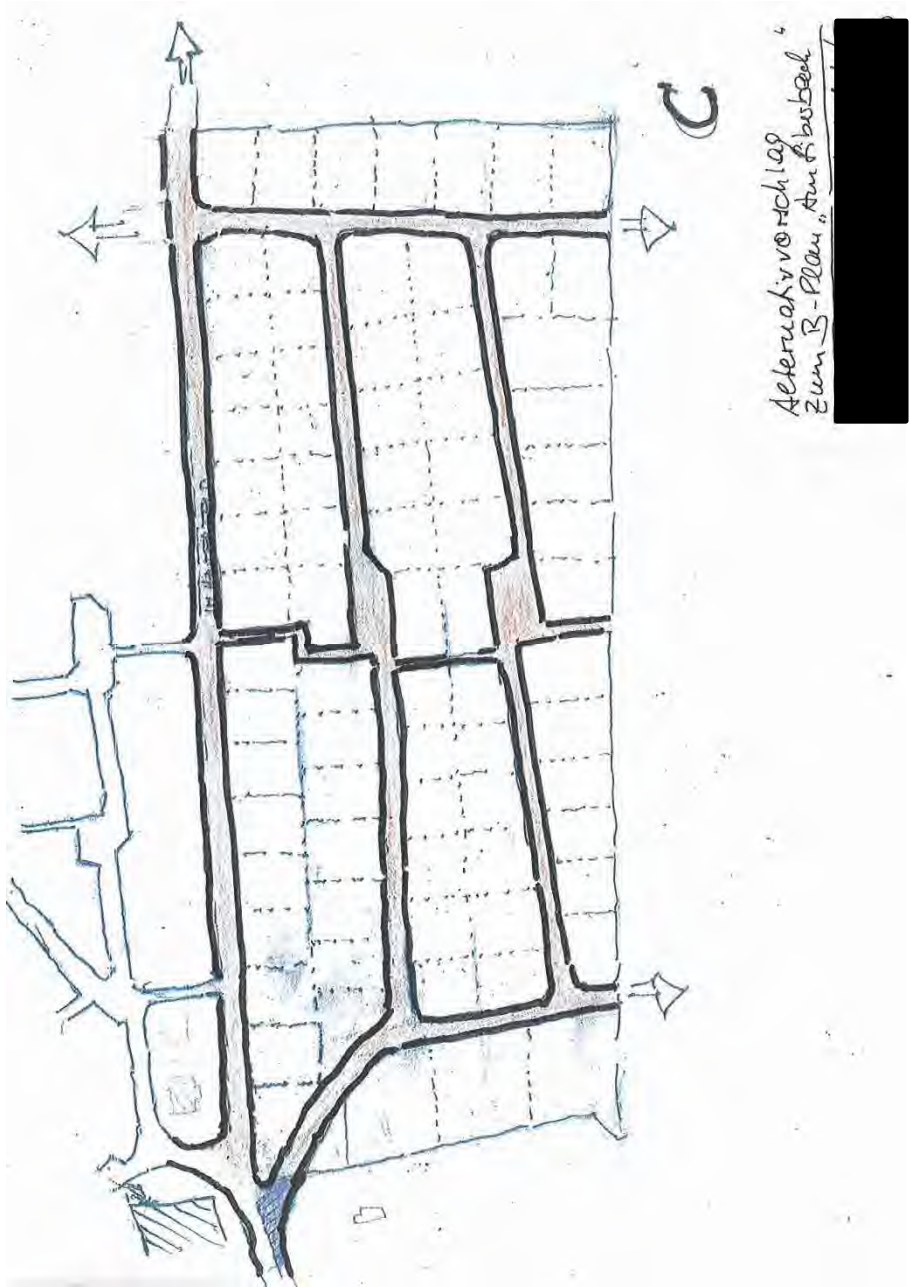
Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



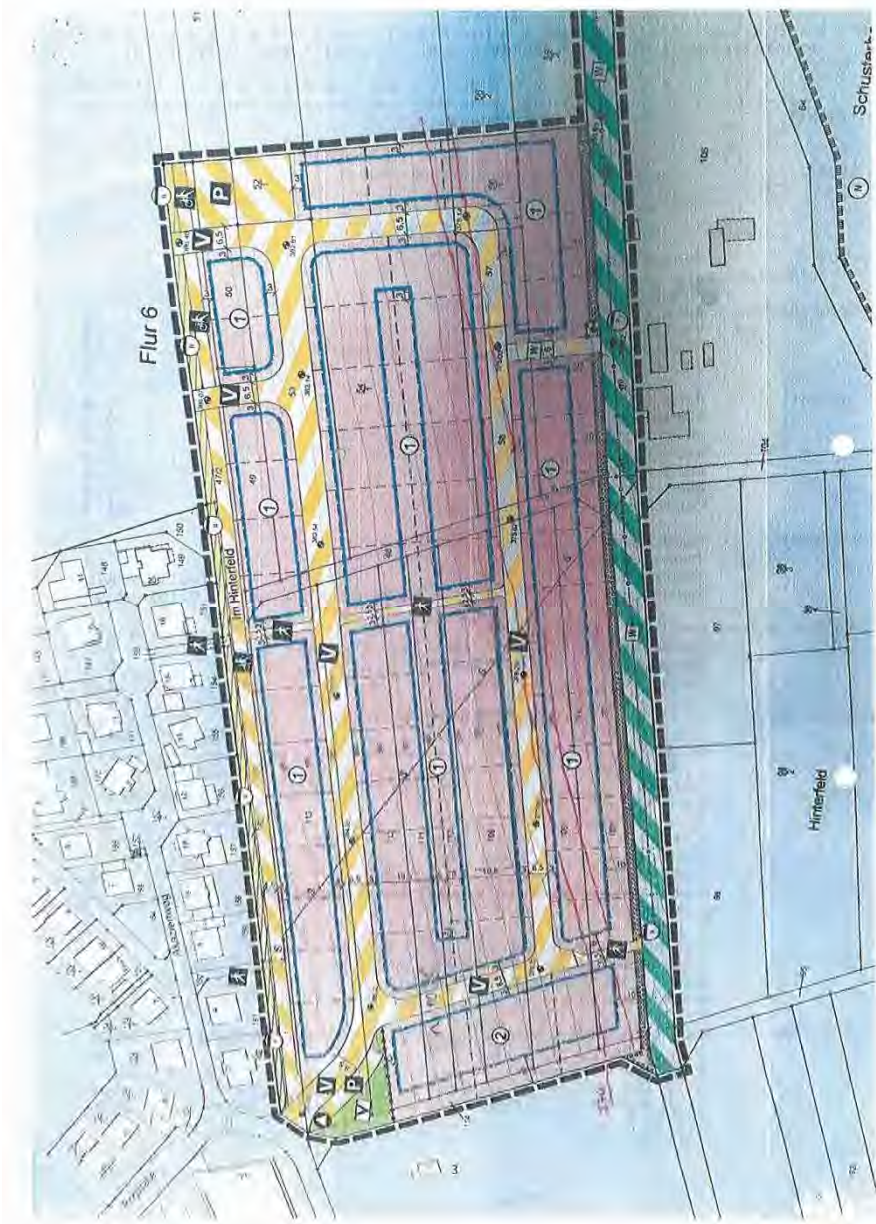
Anlage 1 zum Schreiben vom 12.10.2020



Anlage 2 zum Schreiben vom 12.10.2020



Anlage 3 zum Schreiben vom 12.10.2020

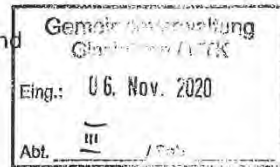


Anlage 4 zum Schreiben vom 12.10.2020

05.11.2020

Gemeinde Glashütten
vertreten durch den Gemeindevorstand
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten



- Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Am Silberbach“ der Gemeinde Glashütten/Ts
hier: Erneute Stellungnahme und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 21.10.2018 und halten an unseren Ausführungen fest.
Darüber hinaus möchten wir nach Studium der auf der Gemeindehomepage im Zuge der Offenlegung veröffentlichten Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf einige Anmerkungen und Bedenken äußern und hoffen, dass diese zu einem Überdenken des Entwurfs führen wird.
2. Zunächst ist klarzustellen, dass die Bauleitplanung die Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde immer das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung haben muss, die Planung also immer ein Spiegel der aktuellen Entwicklung ist. So ist heute der Aspekt der Nachhaltigkeit von Planungen unbestritten ein wichtiger Maßstab, an dem sich die gemeindliche Planung orientieren muss. Aus der Übersicht der Gebietsentwicklung „Am Silberbach“ wird deutlich, dass die Planungen bereits Jahrzehnte zurückreicht. So wurde der erste Beschluss zur Aufstellung eines BPlans bereits 2004 von der Gemeindevertretung beschlossen. Seitdem haben sich Bedürfnisse der Menschen, aber auch Klimaverhältnisse und Auswirkungen auf Natur und Umwelt stark verändert..

Bürger 13: [REDACTED] (05.11.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Das hat offensichtlich auch die Gemeindevertretung so gesehen und die Fläche des geplanten Baugebiets innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und zur Bebauung vorgesehenen Bereichs stark verkleinert.

3. Unverständlich bleibt daher, warum die Gemeinde gleichzeitig an dem – längerfristigen – Ziel der Überbauung eines Bereichs festhält, der nicht einmal vom Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche ausgewiesen ist, sondern als Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft. Dieses Unverständnis äußert sich im Übrigen auch in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, welches bereits am 21.08.2018 die Inanspruchnahme der östlichen Teilfläche nicht nachvollziehen kann. Das RP führt darin aus, dass gem. Kap.4.5 des RPS/RegFNP 2010 die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft als „ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt „ werden sollen. Weiterhin führt es aus, dass „den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden soll.“

Das RP Darmstadt äußert also bereits 2018 aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen eine etwaige Überbauung des östlich des Rothlaufs gelegenen Biotops und weist auch auf artenschutzrechtliche Konflikte (alte Obstbäume, Gartenrotschwanz) hin.

In der Stellungnahme des RP heißt es ausdrücklich: „ Die im Umfeld der Wohnbaufläche geplant gelegenen Vorranggebiete für Natur und Landschaft und die Bereiche für ökologisch bedeutsame Flächennutzung sollten primär für die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.“

Diese Auffassung wird im Übrigen vom Regionalverband Frankfurt RheinMain in der Stellungnahme vom 7.8.2018 geteilt, der die Ausdehnung des geplanten Baugebiets nach Norden als nicht notwendig erachtet, zumal das östliche Gebiet „innerhalb einer gem. §3 (2) 9 HENatG genannten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ liege.

Diese klar geäußerten Bedenken maßgeblicher Behörden nimmt die Gemeinde jedoch nicht zum Anlass, ihre Planungen noch einmal grundlegend zu überdenken. So wird zwar in der Begründung zum geplanten Baugebiet darauf hingewiesen, dass das sogenannte Gebiet „Bauabschnitt II“ zunächst nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung ist, eine (aus unserer Sicht völlig aussichtslose !) Änderung des FNP aber angestrebt wird. Deshalb wird auf der Plankarte 1, die Bestandteil des BPlans werden soll, auch weiterhin vom Bauabschnitt II gesprochen, ja sogar geplante Verkehrsflächen eingezeichnet! Inwieweit die Gemeinde die Kosten für die bereits erfolgten Vermessungen im sog. Bauabschnitt II legitimieren will, bleibt abzuwarten.

4. Wir fordern die Gemeinde daher auf, die Bezeichnung „Bauabschnitt II“ vollständig aus dem Entwurf zu entfernen und noch einmal zu diskutieren, ob man anstelle der in den Plankarten 2 und 3 eingezeichneten Flächen nicht eher die östlich des Rothlaufs gelegene Fläche als adäquate Ausgleichsfläche nimmt, zumal dort schon eine Streuobstwiese vorhanden und ausbaufähig wäre und die Nähe zum geplanten Baugebiet Tieren eine umständliche Umsiedelung vereinfachen würde.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wurde bereits zum Entwurf des Baugebiets vom räumlichen Geltungsbereich des Baugebietsplanes ausgenommen und ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich hierbei um eine unverbindliche Bezeichnung in der Plankarte handelt, die den bisherigen Stand der kommunalpolitischen Beschlusslage verdeutlicht.

5. Auch die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises weist in seiner Stellungnahme vom 7.8.2018 ausdrücklich darauf hin dass eine Überbauung besonders geschützter Flächen wie der Streuobstwiese nur ganz ausnahmsweise beantragt werden kann, wenn „auf die Beanspruchung dieser Fläche nicht verzichtet werden kann“ (§30 BnatSchG/§ 13 HAGBNatSchG). Das ist im vorliegenden Fall aufgrund der im FNP ausgewiesenen , zur Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche, die nicht einmal ausgeschöpft wird , jedenfalls nicht der Fall.
6. Der Hochtaunuskreis rügt die Gemeinde auch dahingehend, dass sie die Möglichkeit der Innenentwicklung grundsätzlich nicht hinreichend ermittelt hat und somit den gesetzlichen Verpflichtungen und Anforderungen nur ungenügend nachgekommen ist. So fehlt bis heute ein aussagekräftiges Kataster, das das Innenentwicklungspotential, Brachflächen, Baulücken und Gebäudeleerstand nachweislich und überprüfbar dokumentiert. Allein die Aussage, man habe bei Grundstückseigentümern zur Bebauungsmöglichkeit nachgefragt, kann da auf keinen Fall ausreichen.
7. Das geplante Baugebiet erscheint uns auch aus wasserrechtlicher Sicht mehr als problematisch. Das wasserwirtschaftliche Gutachten der Fa. IgmbH Müller weist u.E. Mängel auf und lässt somit keine zuverlässige Aussage über die Frischwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssituation im geplanten Gebiet zu. So wird beispielsweise in Tab.3 lediglich die bewilligte Fördermenge von ca. 442.500m³/a dem Bedarf 2018 von 305.985m³/a gegenübergestellt und der errechnete Mehrbedarf von ca. 28.119m³/a als unproblematisch angesehen, unabhängig von der Frage, ob die vorhandenen Schürfungen und Brunnen den Bedarf tatsächlich noch decken können. Bürgermeisterin Bannenberg hat auf den letzten Bürgerversammlungen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits jetzt einige Schürfungen erschöpft sind und über neue, kostenintensive Tiefbohrungen nachgedacht werden muss. Darauf könnte auch hindeuten, dass beispielsweise in Tab1 die Fördermenge der Schürfe Graue Wiese 2018 mit 0 angegeben wurde.
8. Auch die Abwassersituation im geplanten Gebiet entspricht unseres Erachtens nicht den Anforderungen einer nachhaltigen Wasserwirtschaft und lässt auch eine Gefährdung des ökologisch wertvollen Silberbachs und des gesamten geschützten Bereich befürchten. Nach Aussagen des Gutachters erfordert die Abflussbelastung eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers schon bei normalen Bedingungen. Dafür sind umfangreiche und sicher auch kostenintensive bauliche Maßnahmen vorgesehen, über deren finanziellen Umfang auch im Hinblick auf Wartungs- und Instandhaltungskosten in der Zukunft seitens der Gemeinde überhaupt keine Angaben gemacht werden. Wie sich aber die für die Zukunft vermehrt erwarteten Starkregenereignisse, die auch unsere Gemeinde schon in den vergangenen Jahren belastet haben auf dieses System auswirken, können wir den Ausführungen nicht entnehmen. Die Lösung eines diffusen Auslaufs der Notentlastung der Versickerungsanlage erscheint uns gerade bei Starkregenereignissen als zu riskant,

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Glashütten steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll. Darüber hinaus hat die Gemeinde Glashütten 2019 eine schriftliche Befragung der Eigentümer von entsprechenden Baulücken im Gemeindegebiet vorgenommen. Im Ergebnis besteht demnach angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse sowie mangels konkreter Absichten einer Bebauung keine Möglichkeit kurzfristig größere Potenziale zur baulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Der Deckungsnachweis ist im Einzelnen Gegenstand des bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange.

Die Konstruktion der Abwasserpumpstation zeigt, dass das Gebiet aufgrund seiner Lage und Anbindung an vorhandene Abwassersysteme nicht wirklich für eine Bebauung geeignet ist, zumal selbst ein Teil des Niederschlagswassers gepumpt werden muss.

Eine strikte Trennung von Abwasser und Niederschlagswasser, wie vom Gesetzgeber gefordert, erfolgt also offenbar nicht.

Der Fachbereich Wasser und Bodenschutz des Hochtaunuskreises stellt hohe Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung über Gräben und Entwässerungsmulden und stellt klar, dass diese nur von den Bestimmungen des Wasserhaushalt und hessischen Wassergesetzes ausgenommen ist, wenn sie wasserwirtschaftlich untergeordnet, also aufgrund ihrer Lage, ihrer Abflussverhältnisse oder ökologischen Funktion keiner Bewirtschaftung bedürfen. Das ist im geplanten Gebiet offenbar nicht der Fall.

Die geplante Entwässerung mit ihrem Pumpsystem wird die Gesamtgemeinde auf Jahrzehnte hinaus personell und wirtschaftlich stark belasten. Es wäre wünschenswert, wenn den Gemeindevertretern hier vor Abstimmung eine detaillierte Kostenbetrachtung vorgelegt würde.

9. Als Letztes möchten wir noch auf die zu erwartende Verkehrssituation infolge des geplanten Baugebiets eingehen. Sowohl die Stadt Königstein, als auch die Stadt Kelkheim haben 2018 Befürchtungen durch erhöhte Verkehrsbelastung geäußert, die nicht mittels einer einfachen Verkehrszählung ausgeräumt werden können. Zumal nicht einmal seitens der Gemeinde feststeht, wieviele Grundstücke genau mit wieviel zu erwartenden Personen, Fahrzeugen aller Art und Fußgängern zu rechnen ist. Überhaupt fällt auf, dass in den verschiedenen Stellungnahmen/Gutachten von ganz unterschiedlichen Zahlen ausgegangen wird.

Die Verkehrszählung fand am 16.10.2018 statt. Was passiert, wenn im Bereich Einmündung ins neue Baugebiet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auftritt, kann sehr genau seit Juni 2020 beobachtet werden. Durch die an der Ortsdurchfahrt Schloßborn durchgeführten Baumaßnahmen erfolgt die Umleitung des Verkehrs z.Zt. über die Ringstraße, an Mehrzweckhalle, Grundschule und Einmündung Wohngebiet Rothlauf vorbei, um den Friedhof herum nach Glashütten (und in umgekehrter Richtung). Die zuständige Verkehrsbehörde hat zur Sicherung der durch Engstellen zusätzlich angespannten Verkehrssituation 3 Ampelanlagen und zur Sicherung des Schulwegs temporäre Begrenzungsbarken auf dem Bürgersteig aufgestellt. Gleichwohl kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen, weil querende Schulkinder (z.Bsp. Schule-Rothlauf) die Situation gar nicht überschauen. Die Sichtverhältnisse an der geplanten Einmündung mögen für erwachsene Autofahrer ausreichend sein, ganz sicher aber nicht für junge Grundschüler, die aus dem geplanten Gebiet zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule wollen. Es darf an dieser Stelle eben nicht nur auf die zahlenmäßige Belastbarkeit ankommen. Wir sehen hier ein großes Gefährdungspotential.

Die Fahrbahnstellen sind letztlich auch ein Problem in Notlagen wie Rettungs- und Feuerwehreinsätzen. Man mag sich nicht vorstellen, dass

Ferner kann als Ergebnis weitergehender ingenieurtechnischer Prüfungen zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung festgehalten werden, dass in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Dies gilt im Übrigen auch ohne die vorliegend geplante Wohngebietentwicklung.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der Ableitung und gedrosselten Einleitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Silberbach südlich des Plangebietes wurde als Ergebnis verschiedener Vorabstimmungen insbesondere aufgrund der Anforderungen im Zusammenhang mit dem hier festgesetzten Naturschutzgebiet abgesehen. Die Ausleitestrecke der geplanten Rigole, die sich außerhalb des Naturschutzgebietes befindet, ist demnach so bemessen, dass das Wasser überwiegend versickern kann. Der nicht versickerungsfähige Anteil wird gedrosselt auf 30 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal in der Ringstraße gefördert, sodass eine Ableitung in Richtung des Vorfluters Silberbach nur in Form einer Notentlastung erfolgt. Die Entwässerungsplanung berücksichtigt somit in hinreichendem Umfang die einschlägigen Vorgaben und wasserrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Anforderungen. Die Abflussregelung ist im Übrigen Gegenstand des der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange, auf den hiermit verwiesen wird. Schließlich wird angemerkt, dass zwischenzeitlich über eine entsprechende FFH-Verträglichkeitsprüfung mit gewässerökologischem Schwerpunkt fachgutachterlich bestätigt wurde, dass im Zuge der geplanten Baugebieterschließung keine Auswirkungen auf die Gewässerökologie des Silberbaches sowie das nächstgelegene FFH-Gebiet zu erwarten sind.

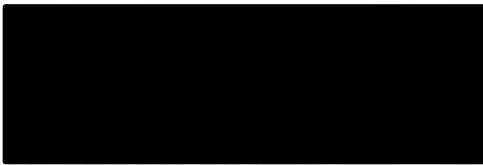
Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Rettungskräfte nicht rechtzeitig an den Einsatzort kommen, nur weil durch zu enge Fahrbahnen der Verkehr nicht richtig abfließen lassen.

10.

Unter Berücksichtigung und Abwägung all dieser Bedenken und unter Einbeziehung unserer Stellungnahme vom 21.10.2018 sehen wir das geplante Vorhaben als nicht ausreichend durchdacht und rechtlich so nicht haltbar an und hoffen, dass die Gemeindevertretung dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf so nicht zustimmen wird.



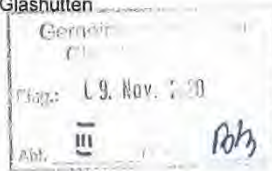
Schloßborn, 4.11.2020

Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittsweisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll.

Gemeindeverwaltung Glashütten
Bauamt
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Tel

Datum

06.11.2020

Einlassung zum Bauleitplan „Am Silberbach“ -1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten zum Thema „Nutzung der Ringstraße als alleinige Zufahrt zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet Am Silberbach“ Stellung beziehen und eine Änderung anregen:

1. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist auch eine Verkehrsuntersuchung dokumentiert und veröffentlicht. In dieser Verkehrsanalyse wurden Vergangenheitswerte hochgerechnet. Sicherlich ist dieses ein gängiges Verfahren. Unseres Erachtens wurde hierbei aber nicht das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die über Jahre andauernden Bauvorhaben (80 bis 100 neue Häuser) berücksichtigt. Gerade durch den zusätzlichen Schwerlastverkehr entsteht eine erhöhte Gefahr- und Lärmbelastung.
2. Welche Ausmaße diese Belastung bedeutet, können wir gerade zur Zeit, wo die Ringstraße als Umleitung genutzt wird, sehr gut beobachten. Die Ringstraße war nie als Straße für erhöhten Schwerlastverkehr vorgesehen. Besonders die Vorfahrt an der Grundschule ist durch die geringe Straßenbreite nur durch Einbahnverkehr möglich. Soll hier wohlmöglich die jetzige Einbahnregelung für die zeitlich begrenzte Umleitung eine Dauerlösung werden? Sollen die Schülerinnen und Schüler der Grundschule dann weiterhin durch Schutzzäune vor Straßenverkehrsunfällen bewahrt werden?
3. Die Ringstraße, in der Tempo 30 gilt (was nur wenige Verkehrsteilnehmer einhalten), wird in unseren Augen zukünftig zu einer gefährlichen, lauten und dreckigen Hauptstraße. Aber es ist ja anscheinend wesentlich einfacher diese Zufahrt zum neuen Wohngebiet zu planen, als die einzig vernünftige Lösung, nämlich die Erschließung einer Zufahrt von der Landesstraße L3016 (Ruppertshainer Straße) aus in den Weg im Hinterfeld. Warum wird diese Lösung nicht endlich ernsthaft in Angriff genommen? Dieses neue Wohngebiet wird über viele Jahrzehnte bestehen und soll in der zweiten Phase ja auch noch vergrößert werden. Alles über die Ringstraße? Nein! Sie sollten sich jetzt lieber so viel Zeit und Geld nehmen, damit der von uns gemachte Vorschlag umgesetzt und damit für die Zukunft eine dauerhafte, den Anwohnern angemessene, gefahrverhindernde Verkehrslösung realisiert wird.

Mit freundlichem Gruß

Bürger 14: [REDACTED] (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Verkehrsuntersuchung wird das durch die geplanten Wohnbebauungen zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die jeweilige Verkehrsbelastung an den maßgebenden Knotenpunkten im Zuge der Ortsdurchfahrten sowie in der Ringstraße prognostiziert. Grundlage der Berechnungen bilden im Jahr 2018 durchgeführte Verkehrszählungen an den betroffenen Knotenpunkten. Anschließend wird die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag. Zudem wird die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße verkehrstechnisch untersucht und beurteilt. Dazu wurde im Bestand eine Konfliktanalyse durchgeführt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen und der ermittelten Prognosebelastung wurde die zukünftige Situation beurteilt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die erhobenen Verkehrsbelastungen an allen untersuchten Knotenpunkten in den betrachteten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird durchgehend Qualitätsstufe A erreicht. Durch das zusätzliche zu erwartende Verkehrsaufkommen ergeben sich keine nennenswerten Zunahmen der mittleren Wartezeiten. Es wird nach wie vor in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an allen untersuchten Knotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht.

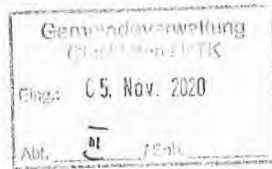
Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittsweisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Im Übrigen wurden alternative Möglichkeiten zur äußeren verkehrlichen Erschließung geprüft. Entsprechende Varianten wurden verschiedentlich und auch in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dabei erläutert, dass insbesondere ein verkehrstechnischer Vollanschluss an die klassifizierte Ruppertshainer Straße nach Maßgabe der einschlägigen Vorgaben und Anforderungen nicht möglich ist.

Die Gemeinde Glashütten hält daher nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest.

[REDACTED]

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Einwendungen zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplans „Am Silberbach“ und zugehörigen Dokumenten

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Oktober/November 2020 ausgelegten **Bebauungsplan „Am Silberbach“** ein.
Wir bitten um schriftliche und für jeden Punkt einzelne Prüfung und Beantwortung unserer Einwendungen, die wir pro betroffenem Planungsdokument in je einem Einwendungsschreiben beschrieben und diesem Anschreiben beigelegt haben.

Glashütten, den 03.11.2020

[REDACTED]

1 von 2

Bürger 15: [REDACTED] (03.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass das Ergebnis der Abwägung entsprechend den verfahrensrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt wird.

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplans „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zum im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 2020 ausgelegten **Umweltbericht, Bebauungsplan „Am Silberbach“** ein (Planstand 31.8.2020).

Wir bitten um schriftliche und für jeden Punkt einzelne Prüfung und Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Die Formulierung „1. Bauabschnitt“ soll gestrichen werden, da die Abb.1 auf S. 5 ausdrücklich nur ein Plangebiet umfasst. Für eine evtl. zu planende Erweiterung ist daher eine eigene Planung erforderlich, die separat zu benennen ist.
2. Der auf S. 8 getroffenen Bewertung aus verkehrlicher Sicht als „verträglich“ wird widersprochen.

Begründung:

Aktuell wird die Ringstraße oberhalb des Sportplatzes als Umleitungsstrecke für den Verkehr, der üblicherweise über die Königsteinerstrasse geführt wird, genutzt. Dadurch fahren in der Ringstraße LKW, Busse und große Baufahrzeuge in weit größerer Zahl als zum Zeitpunkt der Verkehrsbeobachtung. Infolge dessen kommt es immer wieder zu erheblichen Stau- und Gefahrensituationen, da die Ringstraße im Bereich der Grundschule eine ca. 90Grad-Kurve aufweist und sehr eng ist.

Der künftige Verkehr des neuen Wohngebiets soll genau in dieser Kurve in die Ringstraße ein- und ausgeleitet werden und würde permanent, insbesondere während der mehrjährigen Bauphase, zu einem dauerhaft gefährlichen und chaotischen Status führen. Insbesondere der Fußgängerverkehr im Bereich der Grundschule wäre an dieser Engstelle erheblich gefährdet. Die Verkehrsanbindung ist daher zu überarbeiten bzw. sie ist an anderer Stelle umzusetzen.

3. **5.9, Kap. 1.6** Der Bewertung zur Kumulierung von Auswirkungen und Vorhaben benachbarter Plangebiete als „nicht ersichtlich“ wird widersprochen.

Begründung:

Da möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Plangebiet entstehen soll, würden sich hierdurch Kumulierungen und Auswirkungen ergeben, die bereits im Rahmen der aktuellen Planung zu bewerten sind.

4. **S. 36/37, Kap 2.4.4** Die Darstellung, dass das geschützte Biotop Nr. 06.110 bereits bebaut sei, ist missverständlich und sollte dahingehend formuliert werden, dass das Biotop zugunsten der Bebauung „Am Rothlauf“ verkleinert wurde. Insofern ist die Darstellung in **Abb. 17 und 18** um folgende Punkte zu korrigieren: Abtrennung der bereits bebauten

Einwendungen zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich hierbei um eine unverbindliche Bezeichnung handelt, die den bisherigen Stand der kommunalpolitischen Beschlusslage verdeutlicht.

Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittsweisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Im Übrigen wurden alternative Möglichkeiten zur äußeren verkehrlichen Erschließung geprüft. Entsprechende Varianten wurden verschiedentlich und auch in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dabei erläutert, dass insbesondere ein verkehrstechnischer Vollanschluss an die klassifizierte Ruppertshainer Straße nach Maßgabe der einschlägigen Vorgaben und Anforderungen nicht möglich ist.

Flächen von der Darstellung des Biotops, Abtrennung der „Weide“ sowie Abtrennung und getrennte Darstellung der vorhandenen Streuobstwiese.

Darüber hinaus ist in Abb. 18 sowohl die Weide als auch die Streuobstwiese nicht über die tatsächlich vorhandene Fläche dargestellt. Dies ist zu korrigieren. In Abb. 17 ist der gleiche Fehler zu korrigieren und zusätzlich zu prüfen, ob das dort ausgewiesene (dunkel lila eingefärbte) geschützte Biotop „Streuobstwiese östlich Schloßborn“ überhaupt existiert. Als unmittelbarer Anwohner können wir an dieser Stelle nur eine Nadelbaumbepflanzung erkennen. Diese falsche Darstellung ist insbesondere auch für künftige Bauleitplanungen zu korrigieren.

Daher wird der in Kap. 2.5 getroffenen Bewertung widersprochen, dass aufgrund der Bauleitplanung mit „keiner wesentlichen Benachteiligung auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist“.

5. **Kap. 4, S. 39/40** Die hier getroffene Bewertung, dass „sich keine nennenswerten Zunahmen der mittleren Wartezeiten ergeben“, wird widersprochen.
Siehe hierzu die bereits o.g. Aussagen zur aktuellen Verkehrssituation. Weiterhin handelt es sich hier um einen Weg zu Grundschule und Kindergarten, zu dessen Sicherheit keinerlei Aussage getroffen wird. Auch werden keine verkehrssichernden Maßnahmen beschrieben bzw. festgesetzt. Dies ist nachzuholen.
6. **S. 43, Kap. 7.2** Für die hier dargestellte Ausgleichsleistung fehlen Nachweise. Dies ist nachzuholen (Kartendarstellung, Fotos vorher- / nachher, Rechnungen usw.)
7. **S. 43, Kap. 9** Für die hier aufgeführten Behauptungen zum Siedlungsdruck sowie des Fehlens geeigneter Alternativflächen fehlen jedwede Nachweise, so dass für den Bürger nicht nachvollziehbar ist, ob die dargestellten Sachverhalte korrekt sind. Dies ist nachzuholen. Weiterhin wird beschrieben, dass der Bereich östlich des Rothlauf „insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben...“ aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung herausgenommen wurde. Daher ist bzgl. der vorliegenden Planung nicht mehr von „Bauabschnitt 1“ zu sprechen und diese Bezeichnung in allen zugehörigen Dokumenten zu entfernen.
8. **S. 45, Kap. 11** Die Gemeinde sollte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung festschreiben, welche Maßnahmen im Rahmen des Monitorings nachzuverfolgen sind, z.B. Rodungsarbeiten, Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, und wer das Monitoring durchführen soll.

Glashütten, den 03.11.2020.

Die Gemeinde Glashütten hält daher nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest. Jedoch besteht die Absicht den Baustellenverkehr in Teilen über eine Baustraße südlich des geplanten Wohngebietes in Richtung der Ruppertshainer Straße und somit nicht über die Ringstraße abzuwickeln.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Die ergänzend zum Bebauungsplan erstellten und in diesem Zusammenhang maßgeblichen Fachgutachten zum Verkehrsaufkommen sowie zur Entwässerung berücksichtigen diese Möglichkeit der künftigen städtebaulichen Entwicklung bereits, gleichwohl sind mögliche Kumulierungswirkungen detailliert in der Umweltprüfung im Zuge einer eigenständigen Bauleitplanung für einen möglichen zweiten Bauabschnitt zu prüfen und darzulegen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen kann nicht entsprochen werden, da es sich um Darstellungen digitalisierter landesweiter Biotoptypenkartierungen einer Online-Plattform und nicht um Darstellungen der Gemeinde Glashütten oder des beauftragten Planungsbüros handelt.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, zumal hierfür kein Erfordernis besteht.

Die zur Eingriffskompensation dienende Ökokonto-Maßnahme wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bilanziert und auf das Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) eingebucht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die entsprechenden Darlegungen in den Planunterlagen sowie auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 1.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

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

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zur Plankarte „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zum im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Bebauungsplan „Am Silberbach“ ein.
Wir bitten um schriftliche und für jeden Punkt einzelne Prüfung und Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Ein Parkplatz im Bereich der Wohngebiets-Zufahrt bei gegebener Sichtbehinderung und in der sowieso schon engen unfallträchtigen Kurve an der Ringstraße bringt zusätzlichen Einbiegeverkehr mit sich. Die Unfallgefahr wird dadurch weiter erhöht, was besonders kritisch zu bewerten ist, da dies auch ein Schulweg und der Eingang der Grundschule nur ein paar Meter entfernt ist.
2. Die Angaben zur Breite des Rad- und Fußwegs „Im Hinterfeld“ fehlen und sind zu ergänzen. Es ist sicherzustellen, dass auf diesem Weg kein motorisierter Verkehr möglich ist.
3. Die Verkehrsfläche im nordöstlichen Plangebiet kann entfallen, da sie zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.
4. Die Verkehrsfläche vor dem nordöstlich gelegenen Parkplatz ist so zu gestalten, dass sie den Fußweg „Im Hinterfeld“ nicht beeinträchtigt.
5. Die generelle Straßenbreite im Plangebiet sollte 6,50m sein.
6. Sämtliche Rad- und Fußwege und deren Begrenzungen sollen gegen Einfahrt durch KFZ gesichert werden (z.B. Poller, Einschränkung der Wegebreite etc.).

Glashütten, den 03.11.2020

Einwendungen zur Plankarte

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan wird die bestehende Wegeverbindung in der Verlängerung der Ringstraße aufgegriffen und über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ bauplanungsrechtlich gesichert. Sowohl über die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie auch über die entsprechenden Zweckbestimmungen werden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht beabsichtigte Fahrbeziehungen ausgeschlossen. Im Übrigen sind Verkehrsregelungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegen entsprechenden straßenrechtlichen Widmungen oder Anordnungen der zuständigen örtlichen Verkehrsbehörde. Die Breite der festgesetzten Fläche folgt im Wesentlichen dem bestehenden Wegeverlauf und weist überwiegend eine auch im Bebauungsplan vermaßte Breite von 4,5 m auf.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen sind für die innere Erschließung des ersten Bauabschnittes nicht erforderlich. Gleichwohl wird an der Festsetzung festgehalten, zumal es dem bisherigen Stand der politischen Beschlusslage entspricht, im Zuge einer eigenständigen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines möglichen zweiten Bauabschnittes zu schaffen. Zur äußeren Erschließung eines solchen zweiten Bauabschnittes wären die Verkehrsflächen mithin erforderlich.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der gewählte Straßenquerschnitt der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt bereits überwiegend 6,5 m und nur im Bereich der Hauptzufahrt ein an dieser Stelle verkehrstechnisch sinnvolles Maß von 8,5 m. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden für alle Planstraßen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, obschon dies grundsätzlich Gegenstand einer späteren und von der Bauleitplanung unabhängigen straßenrechtlichen Widmung ist. Die Straßenplanung sieht zudem die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen vor, wobei die innere Aufteilung des Straßenraumes, wie z.B. auch die Anlage von dezentralen Besucherparkplätzen, der weiteren Erschließungsplanung obliegt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der gewählte Straßenquerschnitt bereits soweit reduziert wurde, dass auch die leitungsgebundene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes in den jeweiligen Trassen noch untergebracht werden kann.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Anregung betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ ein.

Wir bitten um schriftliche und für jeden Punkt einzelne Prüfung und Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Der Zusatz „1. Bauabschnitt“ soll aus dem Dokument entfernt werden, da das Plangebiet nur aus einem Bauabschnitt besteht.
2. **S. 3, Abs. 1.5:**
Der Abstand überdachter Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen soll mind. 4m, besser 5m betragen, um ausreichend Parkraum auf den Grundstücken zu gewährleisten.
3. **S. 8, Abs. 4.1:**
Gemäß der textlichen Festsetzung soll die jeweils gültige Stellplatzsatzung angewendet werden. Die aktuell gültige Fassung ist die vom 1.6.1995. Darin wird auf 5.4 beschrieben, dass in Wohngebäuden 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen sind. Dies bedeutet konkret, dass bei einem Grundstück von 350 qm mit gemäß der textlichen Festlegung zulässigen zwei Wohneinheiten insgesamt vier Stellplätze zu schaffen sind. Dies ist so in den Textlichen Festsetzungen zu dokumentieren. Insbesondere bei kleinen Grundstücken ist diese Festlegung voraussichtlich nur schwer einzuhalten und daher zu überprüfen, ob eine Grundstücksgröße von 350 qm ausreichend ist und sie angehoben werden muss.

Glashütten, den 03.11.2020

Einwendungen zu den Textlichen Festsetzungen

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich hierbei um eine unverbindliche Bezeichnung handelt, die den bisherigen Stand der kommunalpolitischen Beschlusslage verdeutlicht.

Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden. Der Stellplatznachweis ist gemäß Stellplatzsatzung ohnehin auf dem Grundstück zu führen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Im Bebauungsplan wird jedoch lediglich auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Glashütten in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen und es erfolgen keine von der Stellplatzsatzung abweichenden Festsetzungen.

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zum Fachbeitrag „wasserwirtschaftliche Belange, Stand 2020“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir unsere Einwendungen zum im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Bebauungsplan „Am Silberbach“, konkret zum Fachbeitrag „wasserwirtschaftliche Belange“, Stand 2020 ein.

Wir bitten für jeden Punkt um einzelne Prüfung und schriftliche Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Seite 4, Kap. 1:
Es werden keine Datumsangaben zu den Vorortterminen gemacht. Somit kann die Durchführung nicht nachvollzogen und nachgeprüft werden. Die Daten zu den durchgeführten Terminen sollen ergänzt werden.
2. Seite 5, Kap. 2:
Es wird von 115 Baugrundstücken mit insgesamt 214 WE ausgegangen. Dies ist auf 230 WE zu korrigieren, da im B-Plan pro Baugrundstück eine Mindestfläche von 350 m² vorgesehen ist, die dazu führt, dass im worst case 2 WE/Baugrundstück möglich sein werden. Die anzusetzende Anzahl der WE ist daher auf 230 WE zu korrigieren und die Berechnungen entsprechend zu aktualisieren (230 WE x 3 E = 690 E).
3. Seite 6, Kap. 3.1:
Es werden nur die Jahre 2014 bis 2018 betrachtet. Insbesondere aufgrund der beiden besonders trockenen Jahre 2019 und 2020, in denen die Wasserverbräuche im Vergleich zu den Wasserfördermengen der vorhandenen Brunnen stark erhöht waren, wurde seitens der Gemeinde Glashütten permanent zu besonders sparsamem Umgang mit Wasser aufgerufen (vergl. diverse Amtsblätter der Gemeinde Glashütten in 2019 und 2020). Dies gilt ebenso für fast alle Nachbargemeinden Glashützens und zeigt, dass Berechnungen von Bedarfen das Eine, die tatsächlichen Bedarfe aber das Andere sind und macht deutlich, dass die bisherigen Berechnungen um einen Korrekturfaktor ergänzt werden müssen, der Mehrverbräuche aufgrund von heißen, trockenen Sommern und auch des Klimawandels einbezieht. Die Berechnungen sind daher mindestens um das Jahr 2019 und einen Korrekturfaktor zu ergänzen (2014 sollte entsprechend nicht mehr berücksichtigt werden) und der Fachbeitrag zu aktualisieren.
4. Gleiche Anpassungen der Berechnungen sind für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes vorzunehmen.
5. Seite 10, Kap. 4, Abb. 2:
Die Karte umfasst nicht das Korrekte Plangebiet. Der Bereich östlich der vorhandenen Bebauung „Am Rothlauf“ ist nicht Teil des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und ist daher auszunehmen. Das Dokument ist entsprechend zu ändern.
6. Seite 12 ff., Kap. 5.1.1:

Einwendungen zum Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da die bloße Datumsangabe am Ergebnis der ingenieurtechnischen Prüfung und der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden nichts ändert.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf der Grundlage der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ergibt sich rechnerisch eine maximal mögliche Anzahl von 79 Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und von weiteren drei Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2. Hinzu genommen wurde eine überschlägige Abschätzung der Zahl der voraussichtlichen Baugrundstücke in einem möglichen zweiten Bauabschnitt (Summe 115 Baugrundstücke). Für die dem Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange zugrundeliegenden Berechnungen wurde ein „Worst-Case-Szenario“ angesetzt, in welchem die rechnerisch maximal möglichen 115 Baugrundstücke berücksichtigt werden. Die Summe von 214 Wohneinheiten ergibt sich aus der rechnerisch maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten gemäß textlicher Festsetzung von 0,005 Wohnungen je Wohngebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 sowie in einem möglichen zweiten Bauabschnitt. Rechnerisch ergibt sich hieraus unter der Annahme von drei Einwohnern je Wohneinheit eine maximale Anzahl an Einwohnern im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 sowie in einem möglichen zweiten Bauabschnitt von insgesamt 642 Einwohnern. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Anzahl der Einwohner zur Berechnung der „Worst-Case-Annahme“ ist gemäß o. g. Ausführungen auf 690 E zu erhöhen und die Berechnungen entsprechend zu aktualisieren. Darüber hinaus ist die Mutmaßung bzgl. einer eventuell anzunehmenden geringeren Einwohnerzahl zu streichen, da dies das Ergebnis der „Worst-Case-Berechnung“ relativiert und infrage stellt. Es ist geradezu Ziel der „Worst-Case-Berechnung“ auszuloten, wo die Grenzbereiche der Belastungsfähigkeit des Systems liegt und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu beschreiben. Die getroffene Bewertung („keine Auswirkungen“) ist nach Neuberechnung zu überprüfen bzw. ggfs. zu korrigieren

- a. Die Berechnung der anfallenden Schmutzwassermenge ist auf „Worst-Case-Basis“ mit 690 E neu zu berechnen und das Dokument zu aktualisieren.
- b. Die Siedlungsfläche wird mit 4,17 ha angegeben ohne Quellen zu nennen. Da somit die Flächenangabe nicht überprüft werden kann, ist die Quelle anzugeben.
- c. Die Angaben zur Förderung von 30L/s Schmutzwasser und bei Regen gleichzeitig weiteren 30L/s nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist im Dokument nicht ausreichend beschrieben. Es wird für beide Wasserarten von 30L/s gesprochen, ohne aufzuklären, ob bei Regen die Menge/s im „Worst-Case“ verdoppelt wird, was zu einer Belastung des Kanals in der Ringstraße mit 60L/s führen würde. Der Bericht ist hier zu ergänzen, um die Zusammenhänge für Laien transparent zu machen. Dies wird insbesondere durch die Ausführungen zur schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens (s. Kap. 5.1.2) gefordert.

7. Seite 15, Kap. 5.1.2.1:

Für die Berechnungen wird auch der Bauabschnitt 2 herangezogen, der nicht Teil der Offenlage der vorliegenden Bauleitplanung ist. Da in den zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausliegenden Dokumenten an keiner Stelle Planungsunterlagen zum BA 2 enthalten sind, kann die hier vorliegende Berechnung nicht überprüft und nachvollzogen werden. Das Dokument ist daher so anzupassen, dass eine Nachvollziehbarkeit gegeben ist bzw. die Berechnungen aktualisiert werden.

8. Seite 17, Kap. 5.1.2.3:

In Tab. 6 wird die Angabe zur Verkehrsfläche mit 6.943 m² angegeben. Dies entspricht nicht der Angabe zu den im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen im Dokument „Begründung Bebauungsplan Am Silberbach, Planstand 31.08.2020“. Hier werden insgesamt 12.225 m² Verkehrsflächen ausgewiesen und zwar alleine für die der Öffentlichkeit vorliegenden Bauleitplanung zum sog. BA 1. Die Differenz von 5312 m² wird im vorliegenden Dokument nicht erklärt. Dies ist zu überprüfen und das Dokument ggfs. anzupassen, inklusive der Bewertung sowie der Empfehlungen zu treffender Maßnahmen (Rigolenerstellung).

- a. Es fehlt der Hinweis, zu welchem Zeitpunkt die Rigole zu erstellen ist. Da zunächst eine Erschließung mit Baustraßen erstellt wird, entsteht nach Fertigstellung der Baustraßen und durch Verdichtung der Baugrundstücke bereits frühzeitig Niederschlagswasser, welches nicht in das unterhalb des Plangebietes gelegene Naturschutzgebiet abgeleitet werden darf. Die Rigole mit nachgelagerter Pumpstation ist daher spätestens mit Fertigstellung der Baustraßen fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen. Dies ist im Dokument zu prüfen, zu beschreiben und zu aktualisieren.

Glashütten, den 03.11.2020

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Als Ergebnis weitergehender ingenieurtechnischer Prüfungen zur Sicherstellung der künftigen Wasserversorgung kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Dies gilt im Übrigen auch ohne die vorliegend geplante Wohngebietsentwicklung.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gleichwohl berücksichtigen die ergänzend zum Bebauungsplan erstellten und in diesem Zusammenhang maßgeblichen Fachgutachten zum Verkehrsaufkommen sowie zur Entwässerung diese Möglichkeit der künftigen städtebaulichen Entwicklung bereits entsprechend.

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

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 2 sowie auf die Ausführungen im Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange, die nachvollziehbar den Rechengang und die gutachtliche Ableitung des Prüfungsergebnisses darlegen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 5.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die angesprochene und aus der Flächenbilanz in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmende Summe von 12.255 m² Verkehrsflächen umfasst jedoch nicht nur die eigentlichen Straßen bzw. künftig versiegelten Verkehrsflächen im Plangebiet, sondern darüber hinaus auch alle sonstigen festgesetzten Verkehrsflächen, die im Zuge der Entwässerungsplanung unbeachtlich sind, wie z.B. den bestehenden Wirtschaftsweg im Süden des geplanten Wohngebietes.

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zur „Verkehrsuntersuchung“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zum im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Bebauungsplan „Am Silberbach“, konkret zur Verkehrsuntersuchung, ein.
Wir bitten für jeden Punkt um einzelne Prüfung und schriftliche Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Die auf dem Deckblatt abgebildete Zeichnung ist dahingehend zu korrigieren, dass die Bezeichnung „2. Bauabschnitt“ für den östlich der Bebauung „Am Rothlauf“ gelegenen Bereich zu entfernen ist. Ein 2. Bauabschnitt ist nicht Teil des hier zu betrachtenden Planungsverfahrens.
2. Die zugrunde liegende Verkehrszählung erfolgte 2018 und ist daher nicht aktuell. Darüber hinaus erfolgte sie an nur einem Tag, was nicht zu einem repräsentativen Ergebnis führt. Eine Zählung ist an mindestens 3 Wochentagen durchzuführen. Hierbei ist ein Samstagvormittag (ca. 07:30 bis 10:30) einzubeziehen, da es hier durch die in der Nähe erfolgende Grünschnittabholung zu deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen kommt.
3. Die zugrunde liegende Verkehrszählung soll unter Berücksichtigung der aktuellen Baustellen- und Umleitungs-Situation in Schloßborn - und insbesondere in der Ringstraße im Bereich der Grundschule - hinsichtlich des zu erwartenden Baustellenverkehrs aktualisiert werden, da es aktuell immer wieder durch große Fahrzeuge zu gefährlichen Situationen kommt.
4. Die in Kap. 3.1 angestellte Berechnung bei 115 Bauplätzen entspricht nicht dem sog. „Worst-Case-Szenario“, da hier bei 115 Bauplätzen und 2 Wohnungen/Bauplatz von 230 ausgegangen werden muss. Dies ist zu korrigieren.
5. Die Berechneten Zu- und Abflüsse sind nicht auf Worst-Case-Basis erfolgt und daher zu korrigieren.
Es wurde ein sog. „realistisches“ Szenario angenommen. Dies unterstellt, dass von den theoretisch möglichen 230 Wohnungen morgens nur 53 Einwohner abfließen (zur Arbeit fahren). Dies ist als sehr unwahrscheinlich und somit als zu gering angesetzt zu bezeichnen. Pro Wohnung sind vormittags zumindest ein Abfluss und nachmittags ein Zufluss anzusetzen, was jeweils 230 Zu- und Abflüsse bedeutet. Daher ist die Berechnung unter solcherart realistischen Annahmen zu korrigieren.
6. Unmittelbar neben dem geplanten Anschluss des Plangebiets „Am Silberbach“ mündet auch das Wohngebiet „Am Rothlauf“ in die Ringstraße ein. Die dadurch gegebene räumliche Enge und die so gegebene zusätzliche Belastung der zukünftigen Kreuzung wurden nicht bewertet. Dies ist nachzuholen.

Einwendungen zur Verkehrsuntersuchung

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich hierbei um eine unverbindliche Bezeichnung handelt, die den bisherigen Stand der kommunalpolitischen Beschlusslage verdeutlicht.

Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal vorliegend kein Zweifel an der aus fachlicher Sicht gebotenen Qualität der erstellten Verkehrsuntersuchung besteht. Ferner bedarf es regelmäßig keiner gutachtlichen Betrachtung von verkehrlichen Ausnahmesituationen, die nicht den Regelfall darstellen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2 der Stellungnahme mit Einwendungen zum Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde in der Verkehrsuntersuchung jedoch im Ergebnis bereits entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Grundlage der Berechnungen bilden im Jahr 2018 durchgeführte Verkehrszählungen an den betroffenen Knotenpunkten.

7. Bei den Berechnungen wurden – insbesondere für den LKW- und Busverkehr – nicht bewertet, dass die gegebene Straßenbreite der Ringstraße in der ca. 90° Kurve im Mündungsbereich Silberbach/Rothlauf/Grundschule so schmal ist, dass ein Aufeinandertreffen von Kombinationen aus LKW/PKW, LKW/Bus bzw. Bus/PKW es bereits heute nicht möglich ist, diesen Bereich gleichzeitig passieren zu können. In diesen Fällen kommt es immer wieder zu Befahrungen des Gehwegs bzw. zu gefährlichen Rangiermanövern. Dies ist aktuell fast täglich der Fall, da aufgrund der Baustellensituation der LKW und Busverkehr stark erhöht ist. Dies kann der Situation während der Bauphase gleich gesetzt werden (Erschließung und Bebauung über vorauss. mehrere Jahre). Wichtig für die Beurteilung aus verkehrstechnischer Sicht ist also nicht nur die Wartezeit, sondern vielmehr auch die Verkehrssicherheit (Enge der Straße und gefährliche Kurve).
8. In Kap. 5 ist der sog. „Elterntaxi-Verkehr“, der zu Querungen von Eltern und Kindern vom Parkplatz gegenüber der Grundschule hin zur Grundschule führt, nicht berücksichtigt. Sollte am Tag der Beobachtung ausnahmsweise mal kein solcher Querungsverkehr beobachtet worden sein, so bestätigt dies meinen obigen Einwand, wonach eine einmalige Beobachtung als nicht ausreichend anzusehen ist.
9. Die Beobachtungen berichten nichts über den in der Ringstraße gegebenen Überhang von Heckenpflanzungen (an der Mehrzweckhalle im Bereich Ruppertsheimer Str.), die dazu führen, dass Fußgänger auf der Fahrbahn laufen müssen, wenn sie sich begegnen. Hier kommt die Gemeinde Glashütten regelmäßig ihrer Pflicht nicht nach, für den Rückschnitt durch die Grundstückseigentümer zu sorgen. Mit dem aus dem geplanten Baugebiet hinzukommenden Verkehr steigt entsprechend das Gefahrenpotenzial an dieser Stelle.
10. Im Bericht wird weiterhin nicht auf den parkenden Verkehr vor der Mehrzweckhalle bei Veranstaltungen eingegangen, der regelmäßig zu einer erheblichen Verengung der Ringstraße und zu gefährlichen Situationen führt, da Fußgänger durch auf dem Gehweg parkende Autos daran gehindert werden, den Gehweg zu benutzen.
11. Punkt 9 und 10 zeigen, dass eine ausschließliche Reduzierung der verkehrstechnischen Betrachtung auf die Anbindung des geplanten Baugebietes alleine der Gesamtsituation nicht gerecht wird. Wir bitten, dies zu berücksichtigen.
12. Die auf Seite 16 gegebenen Empfehlungen sollen um die Schaffung eines Fußgängerüberwegs im Einmündungsbereich Silberbach/Rothlauf erweitert werden. Durch die Schaffung eines Fußgängerübergangs würde die Sicherheit des querenden Fußgängerverkehrs deutlich erhöht.
13. Der geplante verkehrstechnische Anschluss an die Ringstraße ist für die geplante Baugebietsgröße völlig unzureichend dimensioniert und lässt die bereits heute bestehenden Probleme in diesem Bereich völlig außer Acht. Morgens und mittags werden im Bereich der Grundschule eine Vielzahl der Kinder mit PKWs gebracht und geholt, was regelmäßig zu einer Überlastung des vorhandenen Parkplatzes sowie gefährlichen Situationen im Bereich der Einmündung zum Akazienweg führt. Dies wird durch die enge Kurve der Ringstraße sowie die geringe Straßenbreite der Ringstraße und einen fehlenden Fußgängerüberweg („Zebrastrreifen“) verstärkt. Die zu erwartende erhöhte Verkehrsdichte an diesem zentralen Knotenpunkt wird in der der Planung zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung nicht ausreichend betrachtet und bewertet (siehe hierzu auch mein separates Dokument meiner Einwendungen zur Verkehrsuntersuchung).
- Das aufgrund der aktuellen Baustellensituation u. a. in der Königstener Straße verursachte erhöhte Aufkommen an LKW und PKW führt quasi täglich zu gefährlichen Situationen und Stausituationen im Bereich der Einmündung Akazienweg und Parkplatz Grundschule. Die vorliegende Planungsdokumentation bewertet dies nicht bzw. zu positiv.

Anschließend wird die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) für die zwei Nutzungsszenarien untersucht. Grundlage der Berechnungen im Verkehrsgutachten bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag. Zudem wird die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße verkehrstechnisch untersucht und beurteilt. Dazu wurde im Bestand eine Konfliktanalyse durchgeführt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen und der ermittelten Prognosebelastung wurde die zukünftige Situation beurteilt.

Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebietserschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht.

Zu 8 bis 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Der mehrjährige Baustellenverkehr in genau diesem Bereich wird in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet, was zu einer falschen Bewertung der Gesamtsituation führt.

Gemäß Kap. 5 sind pro Baugrundstück im Plangebiet 1 bis zu 2 Wohnungen möglich. Bei der Annahme von 2 PKW/Haushalt bedeutet dies, dass das Baugebiet zu einem zusätzlichen PKW-Bestand von $60 \times 4 = 240$ PKW führen kann (evtl. mehr, da im Plangebiet mehr Wohnungen/Grundstück gebaut werden). Diese zusätzliche Belastung wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet und ist daher nachzuholen.

14. Mit Schreiben vom 15.10.2018 hat die Stadt Kelkheim gefordert, eine Abwägung der durch das geplante Wohngebiet künftigen verkehrstechnischen Mehrbelastungen für Ruppertshain und Fischbach einzustellen. Dies wurde in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nicht durchgeführt und ist nachzuholen.
15. Mit Schreiben vom 24.07.2018 hat die Stadt Königstein gefordert, einen Nachweis zu erbringen, dass durch die Realisierung des geplanten neuen Wohngebiets künftig keine weitere Verschlechterung für den Bereich des Königsteiner Kreisels entsteht. Dies wurde in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nicht durchgeführt und ist nachzuholen.

Glashütten, den 03.11.2020

Zu 14 und 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass die bestehende Ringstraße, die den Zusatzverkehr aufnimmt, an weiterführenden Knotenpunkten so mit dem übrigen Straßennetz verknüpft ist, dass der Verkehr dort in verschiedene Richtungen abfließt und damit letztlich dem allgemeinen Verkehrsaufkommen zugerechnet werden muss. Eine exakte prognostische Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsmengen kann vorliegend insofern unterbleiben, zumal angesichts der vergleichsweise geringen Verkehrszunahme – so werden die beiden Abschnitte der Ringstraße im Norden und im Westen in der Spitzenstunde nachmittags mit maximal je 29 Kraftfahrzeuge (realistisches Szenario) bzw. 52 Kraftfahrzeuge (maximales Szenario) zusätzlich belastet – nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Knotenpunkten in den umliegenden Städten und Gemeinden auszugehen ist.

[REDACTED]

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen zur öffentlichen Auslage der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Silberbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir unsere Einwendungen zur im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs „Am Silberbach“ ein.
Wir bitten um schriftliche und für jeden Punkt einzelne Prüfung und Beantwortung unserer Einwendungen.

Einwendungen:

1. Kap. 1.1, Seite 5, Abb.:
Die Beschriftung „2. Bauabschnitt“ ist zu löschen, da ein 2. Bauabschnitt nicht Teil des Planungsverfahrens ist.
2. Kap. 1.3, Seite 8 ff:
Sämtliche Bezugnahmen auf einen möglichen Bauabschnitt 2 sind aus dem gesamten Dokument zu entfernen, da die vorliegende Planung nur ein Planungsgebiet „Am Silberbach“ umfasst.
3. Kap. 1.4:
Es fehlt eine Begründung für die Ausweisung eines solcherart dimensionierten Plangebiets, insbesondere, da die Anbindung an den ÖPNV in Schloßborn nur über Buslinien gegeben ist. Die genannten „300 zusätzlichen Einwohner“ entsprechen einem Zuwachs >10% der in Schloßborn lebenden Einwohner. Dieses Verhältnis der Einwohnerzunahme wird weder im „Fachbeitrag Wasserrechtliche Belange“ noch in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung verwendet. Dies ist nachzuholen.
4. Kap. 1.5:
Es liegt kein Dokument vor, anhand dessen die Nachvollziehbarkeit der Angaben zu Baulücken und Innenentwicklung nachvollziehbar sind. Weder werden Angaben zur tatsächlich erfolgten Innenverdichtung der letzten Jahre gemacht (es werden tatsächlich immer mehr Baulücken bebaut), noch kann Anzahl, Lage und Eigentumsverhältnisse nachvollzogen werden. Daher ist eine Überprüfung der Angaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht gegeben und dieses nicht anzuerkennen.
Eine entsprechend transparente öffentliche Auslage entsprechender Unterlagen fordern wir hiermit ein.
Weiterhin fehlt ein Dokument, welches die allgemeine künftige Ortsentwicklungsplanung beschreibt. In den 3 Ortsteilen sind viele Grundstücke im Innenbereich entlang erschlossener Straßen vorhanden, die mit entsprechender Planungsleistung bebaut werden könnten. Auch ist nicht erkennbar, warum die zwischen den 3 Ortsteilen vorhandenen Flächen, die zu einem Großteil deutlich weniger wertvoll im Sinne des Naturschutzes sind, nicht für eine Bebauungsplanung herangezogen werden (z. B. östlich der Kräftler Straße in Schloßborn).

Einwendungen zur öffentlichen Auslage der Begründung zum Vorentwurf

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen, da es sich hierbei um eine unverbindliche Bezeichnung handelt, die den bisherigen Stand der kommunalpolitischen Beschlusslage verdeutlicht.

Der angesprochene Teilbereich östlich des bestehenden Wohngebietes „Rothlauf“ soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

Verwiesen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Gemeinde Glashütten steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, sodass die geplante Baugebietsentwicklung der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken im Gemeindegebiet dienen soll. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierfür spricht auch, dass im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Ortsteil Schloßborn für den Bereich des vorliegenden Plangebietes großräumig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Raumordnung mithin bereits eine grundsätzliche Abwägung über die Standortwahl einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet stattgefunden hat. Die geplante Baugebietsentwicklung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll. Die entsprechende quantitative Einwohnerzuwachs wird in den jeweiligen Fachgutachten zugrunde gelegt.

Auch hier ist die Gemeinde nicht Eigentümer, es besteht demnach eine vergleichbare Situation zur Fläche „Am Silberbach“.

5. Kap. 2 und 3:

Der geplante verkehrstechnische Anschluss an die Ringstraße ist für die geplante Baugebietsgröße völlig unzureichend dimensioniert und lässt die bereits heute bestehenden Probleme in diesem Bereich völlig außer Acht.

Morgens und mittags werden im Bereich der Grundschule eine Vielzahl der Kinder mit PKWs gebracht und geholt, was regelmäßig zu einer Überlastung des vorhandenen Parkplatzes sowie gefährlichen Situationen im Bereich der Einmündung zum Akazienweg führt.

Dies wird durch die enge Kurve der Ringstraße sowie die geringe Straßenbreite der Ringstraße und einen fehlenden Fußgängerüberweg („Zebrastrreifen“) verstärkt. Die zu erwartende erhöhte Verkehrsdichte an diesem zentralen Knotenpunkt wird in der der Planung zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung nicht ausreichend betrachtet und bewertet (siehe hierzu auch mein separates Dokument meiner Einwendungen zur Verkehrsuntersuchung).

Das aufgrund der aktuellen Baustellensituation u. a. in der Königstener Straße verursachte erhöhte Aufkommen an LKW und PKW führt quasi täglich zu gefährlichen Situationen und Stausituationen im Bereich der Einmündung Akazienweg und Parkplatz Grundschule. Die vorliegende Planungsdokumentation bewertet dies nicht bzw. zu positiv.

Der durch das geplante Baugebiet künftig verursachte mehrjährige Baustellenverkehr in genau diesem Bereich wird in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet, was zu einer falschen Bewertung der Gesamtsituation führt.

Gemäß Kap. 5 sind pro Baugrundstück in Plangebiet 1 bis zu 2 Wohnungen möglich. Bei der Annahme von 2 PKW/Haushalt bedeutet dies, dass das Baugebiet zu einem zusätzlichen PKW-Bestand von $60 \times 4 = 240$ PKW führen kann (evtl. mehr, da in Plangebiet mehr Wohnungen/Grundstück gebaut werden). Diese zusätzliche Belastung wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet und ist daher nachzulegen.

6. Kap. 4.8:

Zur Verkehrsberuhigung soll im gesamten Plangebiet eine Straßenbreite von 6,5m vorgesehen werden. Es wird keine Begründung für die geplante Breite von 8,5m gegeben. Eine Breite im gesamten Plangebiet von 6,5m ist flächenschonend und ausreichend. Dies wurde im Baugebiet „Rothlauf“ bereits so umgesetzt und sollte auch „Am Silberbach“ festgesetzt werden.

Außerdem kann das Plangebiet ggfs. anhand einer Einbahnstraßenregelung oder anhand von Stichstraßen erschlossen werden, die zu einer geordneten Verkehrssituation beitragen können.

7. Kap. 9:

Aufgrund der bereits heute bekannten Tatsache, dass im Plangebiet aktuell Altfahrzeuge abgestellt sind bzw. waren und die aktuelle Nutzung der Grundstücke intransparent ist (siehe Vorfall „Hanfplantage“ mit Auslauf von Diesel im Plangebiet) kann nicht sicher davon ausgegangen werden, dass „schädliche Bodenveränderungen“ ausgeschlossen werden können, nur weil sie nicht bekannt sind.

Daher ist vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Begehung des Plangebiets im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Situationen, die diese zur Folge haben könnten durchzuführen. Die Begehung hat durch fachlich geeignete Personen zu erfolgen und ist zu dokumentieren. Ggfs. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Rodung, Abriss- und Bodenarbeiten sind sehr grobe Arbeiten, bei denen z.B. kleine Tanks oder andere Behälter, die unbekannter Weise in den Hütten vorhanden sein könnten, übersehen und beschädigt werden können. Dies würde zu Bodenkontamination und bei korrekter Arbeitsweise zum Stopp der Arbeiten führen.

Der Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar südlich an bestehende Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Darüber hinaus hat die Gemeinde Glashütten 2019 eine schriftliche Befragung der Eigentümer von entsprechenden Baulücken im Gemeindegebiet vorgenommen. Im Ergebnis besteht demnach angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse sowie mangels konkreter Absichten einer Bebauung keine Möglichkeit kurzfristig größere Potenziale zur baulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen. Mit der geplanten bedarfsorientierten Baugebietsentwicklung sollen zwar unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen rd. 60 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Glashütten ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form, einschließlich der vorgesehenen äußeren verkehrlichen Erschließung über die Ringstraße, weiterhin fest.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erfolgen im Rahmen eines zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachtens, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße weist während den Spitzenstunden nach Auffassung des Verkehrsgutachters nur wenige Konflikte zwischen Kraftfahrzeugen und querenden Fußgängern und Radfahrern auf. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Zudem befindet sich die maximal prognostizierte Verkehrsbelastung in der Ringstraße deutlich unter den für Wohnwege angegebenen Grenzwert der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sofern die gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung der Fußgängerführung im Bereich der Einmündung Berücksichtigung finden, ist die geplante Gebietsentwicklung als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen.

[REDACTED]

Und bei Nichtbeachtung (z.B. wegen Termindrucks) könnten solche schädlichen Bodenveränderungen zu Folgeschäden führen. Daher fordern wir, dass vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten sämtliche Grundstücke und Gebäude auf solcherlei Gefahren hin untersucht werden. Ggfs. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Glashütten, den 03.11.2020

[REDACTED]

Ferner kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Wohngebieterschließung auch im Bereich der Ringstraße eine Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt, die mit einer abschnittswisen Verbreiterung der Ringstraße einhergeht. Darüber hinaus besteht die Absicht den Baustellenverkehr in Teilen über eine Baustraße südlich des geplanten Wohngebietes in Richtung der Ruppertshainer Straße und somit nicht über die Ringstraße abzuwickeln.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der gewählte Straßenquerschnitt der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt bereits überwiegend 6,5 m und nur im Bereich der Hauptzufahrt ein an dieser Stelle verkehrstechnisch sinnvolles Maß von 8,5 m. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden für alle Planstraßen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, obschon dies grundsätzlich Gegenstand einer späteren und von der Bauleitplanung unabhängigen straßenrechtlichen Widmung ist. Die Straßenplanung sieht zudem die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen vor, wobei die innere Aufteilung des Straßenraumes, wie z.B. auch die Anlage von dezentralen Besucherparkplätzen, der weiteren Erschließungsplanung obliegt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der gewählte Straßenquerschnitt bereits soweit reduziert wurde, dass auch die leitungsgebundene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes in den jeweiligen Trassen noch untergebracht werden kann.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus jedoch grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal es für das vorliegende Bauleitplanverfahren im Ergebnis nicht entscheidend ist, ob und in welchem Umfang sich innerhalb des Plangebietes formell- oder materiell-baurechtswidrige Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen befinden. Da im Hinblick auf den vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz hinreichend gesetzliche Vorgaben und fachliche Anforderungen an die Erschließung und die Erdarbeiten bestehen, bedarf es im Übrigen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keiner weiteren Untersuchungen, die auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren von den für den nachsorgenden Bodenschutz zuständigen Fachbehörden nicht gefordert wurden.