

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems

Bebauungsplan

„Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 17.11.2023).

Glashütten und Wettenberg, den 29.02.2024

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

Stellungnahmen mit Anregungen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Königstein-Glashütten (22.11.2023)
Deutsche Telekom Technik GmbH (23.10.2023)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreis, Ländlicher Raum sowie Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (03.11.2023)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (31.10.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr (11.11.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.11.2023)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Main-Taunus (10.10.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (10.10.2023)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (03.11.2023)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (16.10.2023)
IHK Frankfurt am Main (08.11.2023)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (19.10.2023)
Magistrat der Stadt Idstein (27.10.2023)
Magistrat der Stadt Eppstein (11.10.2023)
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus (11.10.2023)
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. (12.10.2023)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.10.2023)

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

Bürger 1 (17.11.2023)
Bürger 2 (17.11.2023)
Bürger 3 bis 7 über Schlempp Rechtsanwälte (15.11.2023)
Bürger 8 (13.11.2023)

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland (BUND)
Landesverband Hessen e.V.
Friends of the Earth Germany**

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12
Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net
www.bund-koenigstein-glashuetten.de

22. November 2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Da der Entwurf der Textfestsetzungen fehlt – mit liegt nur der Plan und die Begründung vor – kann ich nur kursorische Vorschläge machen, da mir leider nur die Begründung des Bebauungsplans vorliegt, woraus sich die Textfestsetzungen nur rudimentär erschließen lassen. Im folgenden Text finden Sie daher alle Textfestsetzungen, die nach aktuellem Kenntnisstand sinnvoll erscheinen.

Um eine Übersendung der Textfestsetzungen wird gebeten, sodann erfolgt eine genauere Stellungnahme zu diesen.

2. Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

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

Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 nach

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27,
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Andreas Gräfe (stlv.
Vorsitzender), Thomas Gerber (Kassierer), Gabriela
Terhorst und Susanne Plate (Vorstandsmitglieder)

Der BUND Ortsverband Königstein –
Glashütten ist als nicht
rechtsfähiger Verein Teil des BUND-
Landesverbandes Hessen e.V. im
Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND).

Spendenkonto: Tاونusparkasse, BIC: HELADEF1TSK,
IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36 Der BUND ist
anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundes-
naturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.
Erschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von
der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Königstein-Glashütten (22.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen waren neben den zeichnerischen Festsetzungen bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend mit der Planzeichnung verbunden und im Entwurf der Planurkunde enthalten und als solche Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sodass auch diesbezüglich eine abschließende Stellungnahme möglich war.

Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.¹

Daraus folgt für **jeden** Bebauungsplan schlicht und ergreifend, dass wir nicht darauf warten können, bis der Gesetzgeber irgendwann eine bessere Regelung vorlegt. Wir müssen, können und sollen alles tun, was einigermaßen begründet mit Sicherheit kommende Regelungen vorwegnimmt. Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil dieser Bebauungsplan für sehr lange Zeit nicht mehr geändert werden wird und daher auf einige zehner Jahre hinaus die Emissionen im Plangebiet bestimmen wird.

Aus diesem Grund muss – auch ohne dass von höherer Stelle Regelungen vorgegeben sind – im Sinne des Klimaschutzes vorsorgend gehandelt werden. Außerdem ist es praktisch unmöglich, im Sinne des Umweltschutzes „zuviel“ zu tun.

Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist regelmäßig ein Grund zur Besorgnis, auch wenn zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegen sollte. Beim Klimaschutz liegen jede Menge Daten vor, die mehr als nur Grund zur Besorgnis geben. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.

Deutschland und die EU werden die Klimaziele krachend verfehlen, wenn wir nicht alles tun, was in unserer Macht steht. Glashütten muss hier handeln und vorsorgend alles tun, was vernünftig möglich ist. So wäre eine Erlaubnis von Gasheizungen unvernünftig und ein Verbot derselben nicht unvernünftig.

Unabhängig davon ist laut IPCC die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Netto-Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit: geschätzt werden aktuell 6–7 Jahre, um das 1,5°-Ziel noch erreichen zu können. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist nur für dieses Plangebiet das Ziel möglicherweise nicht mehr erreichbar, denn eine neue Gasheizung wird erst in 10–20 Jahren ausgetauscht. Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpellettheizungen im Bestand, die weiterhin CO₂ produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört, einfach überall andere CO₂-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO₂ bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsinken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

1 ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

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

¹ <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvq21-031.html>

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



Bei der Bearbeitung der Begründung und auch des Umweltberichts finden sich viele Vorschläge mit der Formulierung „sollte, müsste, könnte“. In jedem einzelnen Fall wird der Konjunktiv benutzt – und damit handelt es sich also samt und sonders nur um Bitten oder Möglichkeiten, nicht jedoch um bindende Vorgaben. Es ist geboten und erforderlich, stattdessen im Indikativ bzw. Imperativ zu formulieren – also „muss, soll“ zu schreiben. Nur so wird das Gebot erkennbar zu befolgen. Beispiel:

- „Es sollte der Oberboden von den Bauabfällen getrennt werden.“ = Dies klingt nach einer „Bitte“, die nicht befolgt werden muss. Möglichkeit, für die man sich entscheiden kann, aber nicht muss.
- „Der Oberboden ist von den Bauabfällen zu trennen.“ = Eindeutige Vorgabe.

Teilweise finden sich die Vorschläge in den Textfestsetzungen wieder. Dies ist aber nicht in jedem einzelnen Fall und insbesondere bei Belangen des Umweltschutzes häufig jedoch nicht erfolgt.

Darüber hinaus hat der BUND leider die schlechte Erfahrung gemacht, dass alles, was in der Planzeichnung eingezeichnet und auch was in der Begründung und den Berichten steht, nur als Vorschlag aufzufassen ist, sogar unabhängig von der verwendeten Grammatik (Konjunktiv). Letztlich ist es geboten und erforderlich, die textlichen Festsetzungen entsprechend auszugestalten. Auf diese wird daher im letzten Kapitel dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen.

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig. Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.

2 ANMERKUNGEN ZU DEN UMWELTSCHUTZ BETREFFENDEN THEMEN

1 Wasser

4. Es soll darauf hingewiesen werden, dass mindestens 90% der Regenmenge eines mindestens 20jährigen Regenereignisses (Klimawandel ist eingerechnet!) großflächig im Gebiet belassen bleibt, z.B. mit sehr großzügig bemessenen Zisternen sowie Sickerpackungen.

Aus dem gleichen Grund können auch Drainagen nicht zugelassen werden. Stattdessen wäre es geboten, die betroffenen Bauteile druckwasserdicht auszubilden (z.B. mit einer weißen, einer schwarzen oder einer braunen Wanne).

Die im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen entsprechen mit ihrer Formulierung und Wortwahl dem Gebot der planerischen Bestimmtheit. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan und insbesondere auch in der zugehörigen Begründung und dem Umweltbericht verschiedentlich Empfehlungen oder Vorgaben mit Verweis auf Maßnahmen und Regelungen außerhalb der Bauleitplanung aufgeführt, deren rechtsverbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan, sofern hierzu im abschließenden Katalog der zulässigen Festsetzungen des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) überhaupt eine Rechtsgrundlage gegeben ist, vorliegend entweder städtebaulich nicht erforderlich oder städtebaurechtlich schlicht nicht möglich ist.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; verwiesen wird auf die im Bebauungsplan enthaltenen einschlägigen planungsrechtlichen und wasserrechtlichen Festsetzungen sowie auch auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Glashütten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Punkt 3 verwiesen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



Das Wasser der versiegelten Flächen soll in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf soll versickert werden. Für die Größe der Zisterne wird üblicherweise ein 5jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Wie wir im Juli 2021 (Katastrophe im Ahrtal) bzw. August 2020 (Überschwemmungen in Bad Soden) leidvoll erfahren mussten, wird sich durch den Klimawandel die Häufigkeit der Regenereignisse erhöhen. Das bedeutet, dass z.B. ein 20jähriges Regenereignis statistisch dann vielleicht alle 5 Jahre kommt oder noch häufiger, während die normale Regenmenge dazwischen abnimmt. Daraus lässt sich ableiten, dass ein solches Regenereignis unbedingt zur Bewässerung eines möglichst langen Zeitraums genutzt werden muss! Woraus folgt, dass ein Überlauf in den Mischwasserkanal erst sehr viel später stattfinden darf und mithin die Speicherkapazität deutlich erhöht werden muss. Der BUND schätzt diese mindestens auf das vier-fünffache.

Jeder Tropfen, der in den Überlauf geht, ist für die Natur verloren.

2 Auswirkungen der Planungen auf das Klima, die Luft und den Klimawandel bzw. auf seine Folgen

5. Durch die Bebauung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen. Tatsächlich stellt KLIWA fest, dass die Auswirkungen der Verdunstung meist unterschätzt werden, insbesondere auf teil- oder komplett versiegelten Flächen. Hier ist die Verdunstung höher, entzieht damit dem Boden Wasser und verstärkt damit die Trockenheit. Beides führt zu einer Erhöhung der Temperatur. Eine dichte Überstellung des Gebiets mit Bäumen würde hier gegenwirken, die dann stattfindende Verdunstung im Schatten der Bäume würde zu einer Abkühlung führen. Dazu fehlen aber passende Textfestsetzungen; Es werden zu wenige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es werden kaum Bäume zur Anpflanzung im Plangebiet auf öffentlichen Flächen vorgesehen (an Straßen). Die Festsetzungen auf den privaten Flächen könnten großzügiger sein (mehr Bäume). Siehe Textfestsetzungen.

3 Zusammenhängende Ausgleichsflächen in engem räumlichen Zusammenhang

6. Es bedarf einer zusammenhängenden Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen. Die zu erwartende negative Bilanz muss gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt und im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Es ist unbekannt, ob dies bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans geschehen ist, und in welchem Zustand sich die Ausgleichsflächen befinden, ob hier also nachgebessert werden muss.

Der BUND bittet hier um Auskunft.

3 ANMERKUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

7. Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt, so ist trotzdem der Artenschutz zu beachten.

Als das Plangebiet besichtigt wurde, konnten keine schützenswerte Arten entdeckt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass keine vorhanden sind, denn die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. das Besichtigen des Plangebiets erfolgt sehr spät im Jahr. So kann das Vorkommen einiger schützenswerter Arten – insbesondere durch die direkte Nähe zum Wald als auch durch ziemlich viele Büsche auf dem Plangebiet – nicht ausgeschlossen, muss sogar angenommen werden. Als regelmäßig auftretende Arten wären hier zu

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche geschaffen werden. Die Umsetzung der Planung geht somit zwangsläufig in gewissem Maß mit einer Versiegelung bisheriger Freiflächen einher. Jedoch kann unter anderem durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Darüber hinaus ist in die Abwägung der Belange einzustellen, dass sich unmittelbar angrenzend bereits geschlossene Gehölzbestände als Waldflächen befinden und die begrenzte Größe des Baugrundstückes, vor dem Hintergrund des angestrebten Planziels der städtebaulichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, keine maßgeblich über die in den bereits getroffenen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung hinausgehende Begrünung ermöglicht, sodass hier einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung des Baugrundstückes der Vorzug gegeben wird. Jedoch wird der Begrünungsanteil auf dem Baugrundstück von bislang 10 % auf nunmehr 15 % erhöht.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Ferner wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, nach deren Ergebnis unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern gewahrt.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



nennen: Weinbergschnecken, Amphibien (z.B. Kröten, Kreuzotter), aber auch Haselmaus, evtl. sogar Vertreter aus der Gattung der Siebenschläfer können vorkommen.

Es wird daher insbesondere wegen der Rodung um die Festsetzung einer ökologische Baubegleitung gebeten, alternativ kann auch ein Durchführungsvertrag oder ähnliches mit dem Bauherrn geschlossen werden.

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

8. Zu den Textfestsetzungen kann ich nur kursorische Vorschläge machen, da mir leider nur die Begründung des Bebauungsplans vorliegt, woraus sich die Textfestsetzungen nur rudimentär erschließen lassen.

Um eine Übersendung der Textfestsetzungen wird gebeten, sodann erfolgt eine genauere Stellungnahme zu diesen.

Im folgenden Text finden Sie daher alle Textfestsetzungen, die nach aktuellem Kenntnisstand sinnvoll erscheinen.

A 1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

9. Bei einer GRZ von 0,3 dürfen bei einer Plangebietsgröße von 3.335 m² etwa 1.000 m² bebaut werden. Mit den Nebenanlagen darf bis zu einer GRZ 2 von 0,6 also 2.000 m² bebaut werden. Da sich im Plangebiet später drei Häuser befinden sollen, bedeutet das ungefähre Grundstücksgrößen von 1.000 m², die bis zu ca. 333 m² bebaut werden dürfen, mit den Nebenanlagen kommt man dann auf ca. 666 m² pro Grundstück – bzw. auf freibleibende Flächen von ca. 333 m² pro Grundstück.

Da die GFZ ebenfalls auf 0,3 festgesetzt wurde, ergibt sich daraus 1 Vollgeschoss.

In diesem Punkt ist die Begründung unsinnig. Zum einen wird von Nachverdichtung gesprochen, um mit Grund und Boden sorgsam umzugehen, auf der anderen Seite wird mit einer eingeschossigen, jedoch sehr hohen Bebauung (10 m) eine maximale Bodenversiegelung erreicht.

Grundsätzlich präferiert der BUND eine möglichst verdichtete Bauweise. Zielwerte für den BUND sind GRZ < 0,2 und GFZ > 0,5. GRZ und GFZ erscheinen mit jeweils 0,3 als viel zu groß bzw. zu klein.

Es wäre wesentlich sinnvoller, die GRZ auf 0,15 oder 0,2 (150-200 m² Grundfläche) festzusetzen und die GFZ auf 0,4 oder 0,5 (412,5 – 550 m² Wohnfläche). Damit werden ähnliche Werte in der Wohnraumfläche erreicht, aber die Versiegelung beschränkt sich auf eine sehr kleine Fläche.

Was ebenfalls unlogisch erscheint – insbesondere, wenn von einer offenen Bauweise gesprochen wird – sind die eingetragenen Abstandsflächen zu den umgebenden Grundstücken, wenn es aber keine Abstandsflächen zu den Häusern untereinander gibt. Dies würde es z.B. dem mittleren Haus nicht ermöglichen, das volle Baufenster auszunutzen, wenn die Nachbarn jeweils bis an die Grenze gebaut haben, wenn noch ein Zugang zum Garten erhalten bleiben soll, der nicht durch das Haus führt. Hier muss unbedingt nachgebessert werden.

Auch aus einem anderen Gesichtspunkt ist der Plan bzw. die GRZ/GFZ nicht in sich stimmig. Es wird zwar von zwei Wohneinheiten je Gebäude gesprochen. Wenn nun jedes Gebäude sozusagen ein Doppelhaus wäre, wäre die Größe des Wohnraums (200-275 m² je Haushälfte) immer noch sehr großzügig. Dann ist aber die Anordnung der Garagen unsinnig. Es muss sich also um Einlieger-Wohnungen handeln. Damit

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1.

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

Die Größe des Baugrundstückes umfasst ausschließlich die Flächen des festgesetzten Reinen Wohngebietes und beträgt, entgegen den vorgebrachten Ausführungen, demnach 1.289 m², sodass auch die daraus abgeleiteten Berechnungen im Ergebnis nicht zutreffend sind. In § 17 BauNVO sind zudem Orientierungswerte für Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten vorgegeben. Vorgesehen ist nach der Wertung des Ordnungsgebers demnach eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt somit unterhalb der Obergrenze für Reine Wohngebiete und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung und an den Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes für das nähere Umfeld. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



sprechen wir im weitesten Sinne von Geschosswohnungsbau. Hier wäre dann eine klassische Einliegerwohnung 50–80 m² groß und die restliche Wohnfläche würde dann im Extremfall 500 m² betragen.

Es muss also davon ausgegangen werden, dass hier drei mehr als nur großzügige Villen entstehen sollen. Und das ist mitnichten eine verdichtete Bebauung, auch kein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Daraus entsteht der Eindruck, dass es sich um eine Gefälligkeitsplanung handeln könnte, die sich an den Wünschen des Eigentümers und nicht an ähnlichen Häusern in der Umgebung orientiert.

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

10. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im allgemeinen).

Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

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

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

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 5,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 6).

Photovoltaikanlagen – oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten.

A 3. Bodenschutz

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

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

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

Bei den vorgebrachten Anregungen handelt es sich im Wesentlichen um teilweise undifferenzierte und pauschalierte Anregungen, deren Umsetzung in rechtsverbindliche Festsetzungen entweder mangels Rechtsgrundlage städtebaurechtlich nicht möglich oder mangels städtebaulichem Erfordernis vorliegend nicht erforderlich oder aber vom Regelungsgehalt sinngemäß bereits im Bebauungsplan oder über sonstige Vorschriften bereits abschließend geregelt ist.

Zu 11 bis 14: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Belange des Bodenschutzes werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Punkt 10 verwiesen.

A 3.1. Oberbodenschutz

12. Der Oberboden ist entsprechende DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung – in Mieten von höchstens 1,5 m Höhe und 2 m Breite aufzusetzen.

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

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

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

A 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

13. Die Wartung der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist.

Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Anmerkung: Ein druckwasserdichter Keller vermeidet eine Drainage, die in die Mischkanalisation einleiten würde und damit dem Boden bzw. dem Grundwasser Wasser entziehen würde.

Bei zukünftigen Bauvorhaben und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht fertig gestellten Bauvorhaben gilt: für jede Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einer eigenen Zisterne zu sammeln. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung und /oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m² befestigte Fläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m³. Das Überlaufwasser der Zisterne und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dazu sind geeignete Sickerschächte anzulegen. Nicht versickerbares Wasser ist

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



über öffentliche Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. [Bebauungsplan vom Markt Tann]

Befestigte Flächen sind entweder mit versickerungsfähigem Belag (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil) oder mit Seitengefälle so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den direkt angrenzenden Flächen versickert. (Bebauungsplan 28/14 „Am Rosenwald/Im Herlenstück (1. Änderung)“, Kelkheim)

Soll Grundwasser oder sonstiges Wasser, das kein Abwasser ist, oder Abwasser, dass der Beseitigungspflicht nicht unterliegt, in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet werden, ist eine besondere Genehmigung der Gemeinde erforderlich. (Siehe Abwassersatzung Kelkheim.)

Das Einleiten von Grundwasser ist grundsätzlich unzulässig. (Siehe Entwässerungssatzung Königstein.)

A 5 Ausgleichsmaßnahmen, Nisthilfen (§ 1a, Abs. 3, BauGB)

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

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

15. Die vorhandenen größeren Laubbäume und Heister müssen unbedingt im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden, ggf. sollten Sie auch eingemessen werden. Die Baufenster sind ggf. anzupassen.

Besonders erhaltenswert ist die Buche (Hainbuche?) am nordwestlichen Ende des Plangebiets (erstes Bild), nah zum Spielplatz. Ebenfalls erhaltenswert ist die mehrstämmige Buche („Büschelbaum“, zweites Bild) am nördlichen Rand des Plangebiets, etwa zwischen oder bei den westlichen eingezeichneten Baufenstern. Bilder siehe folgende Seite.

Das ganze Gebiet ist im Falle einer Fortführung der Planung bzw. des Erlasses eines Satzungsbeschlusses durch möglichst viele Neupflanzungen zu entwickeln.

Gem. § 9 (1) 25b BauGB werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt: [bitte hier die beiden oben genannten Bäume einfügen]

Die erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume mit mindestens dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes zu ersetzen; die Wurzelballengröße wird durch das Machbare begrenzt.

Je 300 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. (aus dem Bebauungsplan der Stadt Hamburg: HafenCity 13)

Zu 15: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zum weitergehenden Erhalt von Laubbäumen wird nicht entsprochen.

Die Erschließung des geplanten Baugrundstückes geht notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einher, 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. Gleichwohl beinhaltet der Bebauungsplan bereits Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Darüber hinaus ist in die Abwägung der Belange einzustellen, dass sich unmittelbar angrenzend bereits geschlossene Gehölzbestände als Waldflächen befinden und die begrenzte Größe des Baugrundstückes, vor dem Hintergrund des angestrebten Planziels der städtebaulichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, keine maßgeblich über die in den bereits getroffenen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung hinausgehende Begrünung ermöglicht, sodass hier einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung des Baugrundstückes der Vorzug gegeben wird.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



erstes Bild



zweites Bild

Anmerkung: Es wäre zu begrüßen, wenn bereits vor Baubeginn die erhaltensfähigen Bäume festgesetzt werden könnten. Eine Erhaltung ist immer besser als eine Nachpflanzung. Im Übrigen wird der Wert

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



eines Grundstücks auch durch die Anzahl der Bäume auf und in direkter Nachbarschaft beeinflusst: Je mehr, je teurer. Hierzu wird gerne die Koch-Methode verwendet.

Zum ökologischen Wert eines Baumes ein Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 42 m³. Wird ein kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m Durchmesser (Volumen: 4,2 m³) gepflanzt, so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 38 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion, das sind etwa 90%, die fehlen. Wird jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 21 m³ Baumkronenvolumen, gepflanzt, so fehlen nur 21 m³, das ist etwa die Hälfte – es fehlen nur rund 50% –, und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist also nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter. Mit jedem Lebensjahr baut der Baum zudem einen Jahresring dazu, dessen Volumen quadratisch größer wird ($V_{neu} = \pi \cdot r_{neu}^2 \cdot h - \pi \cdot r_{alt}^2 \cdot h$, wobei r_{neu} und r_{alt} die Durchmesser der verschiedenen Jahre sind). Das Volumen der Baumkrone wächst dagegen in der dritten Potenz ($V = 4/3 \cdot \pi \cdot r^3$).

In Zeiten von immer trockeneren Sommern ist gerade das Anpflanzen von Bäumen – insbesondere in bereits gut durchgrüneten Gebieten oder angrenzend zu Waldflächen, wie hier vorhanden – gerade wichtig, um eine weitere Aufheizung und Wärmebelastung der restlichen Bäume zu verhindern. Zieht man das Argument des Wasserverbrauchs, der sicherlich bei großen Bäumen größer ist als bei kleinen, heran, dann muss man sich auch überlegen, ob man überhaupt noch private Pools oder Schwimmbäder zulassen möchte. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind hier die Bäume sicherlich höher einzuordnen als ein privates Planschvergnügen.

Ein Baum!

**Diese
etwa 100 Jahre alte
Buche sollten Sie sich
etwa 20 m hoch und mit
etwa 12 m Kronendurchmesser
vorstellen. Mit mehr als 600.000
Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm
Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche.
Durch die Lufträume des Blattgewebes
entsteht eine Gesamtoberfläche für den
Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht
etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg
Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem
Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 %
Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft
durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende
Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden
dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft
angefeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und
verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff,
die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet
werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem
produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle
seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke,
aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum
gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand
sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft
oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt
werden soll, so müsste man etwa
2.000 junge Bäume
mit einem
Kronenvolumen
von jeweils
1 cbm pflanzen,
wollte man ihn
vollwertig ersetzen.
Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.**

www.die-gruene-stadt.de

**A 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23
und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)**

16.

Klimaschutz bedeutet, dass man jede Anstrengung unternehmen muss, die möglich ist, um weiteren CO₂-Ausstoß zu vermindern. Dazu gehört auch das Verbot von Heizöl (das ab 2026 sowieso verboten ist), Gas, aber auch Pelletheizungen. Zur Erklärung: Pelletheizungen werden zwar mit nachwachsenden Rohstoffen befeuert. Leider ist es aber so, dass eine solche Heizung mehr CO₂ im Jahr freisetzt, als im gleichen Zeitraum an Masse nachwachsen kann. Damit setzen Pelletheizungen insgesamt mehr CO₂ frei als tatsächlich klimaschützend wäre. Bei Gas sollte jedem klar sein, dass es sich um ein fossiles Produkt handelt, zu dessen Gewinnung, Herstellung und Transport zusätzlich gewaltige Mengen an CO₂, aber auch Methan (insbesondere bei Fracking-Gas!) freigesetzt werden, mal von den CO₂-Mengen des Gases selbst ganz abgesehen.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz, GEG, (Nachfolger des Energieeinspargesetzes, der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes) müssen alle neuen Wohngebäude ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem GEG ab dem 1. Januar 2026 in Bestandsgebäuden neue Heizungen, die mit Öl oder festem fossilem Brennstoff beschickt werden, nur dann noch eingebaut werden dürfen, wenn der Wärmebedarf anteilig auch durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§ 72 Abs. 4). In neuen Gebäuden muss ein festgelegter Anteil aus erneuerbaren Energien (z.B. Geothermie, Umweltwärme, Photovoltaik, Biomasse, Fernwärme u.a.) bestehen.

In allen Teilgebieten wird festgesetzt, dass die Nutzung von CO₂-erzeugenden Energieträgern (z.B. Öl, Gas, Holzprodukte, Kohle) in Neubauten untersagt ist. Bestehende Heizungsanlagen genießen Bestandsschutz, sofern das GEG nichts Gegenteiliges bestimmt. In Bestandsgebäuden kann bei der Erneuerung der bestehenden Heizungsanlage im Einzelfall die Nutzung von CO₂-erzeugenden Energieträgern erlaubt werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht und wenn die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen zur Wärme-/Kälteerzeugung zu einer unbilligen Härte führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) alle neuen Wohngebäude ab 1. Januar 2021 mindestens als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen. Entsprechend wird festgelegt, dass bei einer Sanierung ein besserer Gebäudestandard als der Niedrigstenergiegebäudestandard zu erreichen ist. Im Einzelfall kann auf Antrag darauf verzichtet werden, wenn dies zu einer unbilligen Härte führt.

Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wärmepumpe im Sommer als Klimaanlage zu Kühlung genutzt werden kann.

Anmerkung: Eine Wärmepumpe ist im Prinzip mit einem Kühlschrank vergleichbar. Die Kühlschlangen an der Rückwand des Geräts beheizen sozusagen das Gebäude. Wird die Laufrichtung des Kühlmittels umgedreht, so könnte das Innere des Kühlschanks beheizt werden, also entsprechend das Innere des Hauses gekühlt werden. Das funktioniert bei allen Wärmepumpen, egal, ob es Luft- oder Erdwärmepumpen sind, oder ein Eisspeicher als Wärmequelle benutzt wird. Eisspeicher: Dem Wasser wird die Wärme entzogen, es wird zu Eis im Winter, im Sommer wird ihm Wärme zugeführt, also dem Gebäude oder der Umgebung Wärme entzogen, und das Eis wird wieder zu Wasser).

Der Stromverbrauch wird über die Photovoltaikanlage gedeckt.

Zu 16: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

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

A 8. Technischer Lärmschutz

17. Da in Zukunft mit vermehrtem Aufbau von Luftwärmepumpen oder anderen lärm erzeugenden Heizungsanlagen (oder leider auch Klimaanlage) zu rechnen ist, sollten auch deren Emissionen aufgenommen werden:

Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlage Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

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

18. Siehe zu den folgenden drei Punkten den Sachstand der Bundesregierung zur Lichtverschmutzung.²

1. Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen. Da Licht eine schädliche Umwelteinwirkung sein kann, können Gemeinden beispielsweise aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht festsetzen und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.
3. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen. Folglich können zu starke Lichtimmissionen zur Unzulässigkeit von Anlagen führen.
 1. Außenbeleuchtung, z.B. zur Verkehrssicherung an Wegen, muss durch eine hohe Leuchtenzahl mit möglichst niedriger Beleuchtungsstärke und möglichst kurz eingestellten Bewegungsmeldern realisiert werden. Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Umgebung möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Umgebung ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Mehrere

² [WD-7-009-19-pdf-data.pdf \(bundestag.de\)](https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C)
[\[https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C\]](https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C)

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die Berücksichtigung des Standes der Technik im Rahmen der jeweiligen Bauplanung und Bauausführung sowie insbesondere auf die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die vom Bauherrn ohnehin zu gewährleisten ist, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 18: Die Ausführungen Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird zum Teil bereits entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass im Reinen Wohngebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Darüber hinaus sind entsprechende Hinweise zur Wahl und zur Zulässigkeit von Mitteln zur Außenbeleuchtung im Bebauungsplan enthalten, für deren Vorgabe im abschließenden Katalog der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB vorliegend städtebaurechtlich keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende rechtsverbindliche Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesehen wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen landesrechtlichen Vorgaben des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes verwiesen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



- dunklere, räumlich verteilte Leuchten sind aus Sicht des Umweltschutzes günstiger als wenige zentrale, hellere.
2. Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter (W/m²) betragen.
 3. Beleuchtungen sollen nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt.
 4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.
 5. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.
 6. Mit Einschalten der Innenbeleuchtung müssen die Fenster komplett verschattet werden, um Emissionen auf die Umwelt zu unterbinden.
 7. Die Flächen, die beleuchtet werden, sind zur freien Natur zusätzlich mit Hecken oder Gebüsch abzuschirmen.
 8. Beleuchtung von Fenstern in der Nachbarschaft. Die maximale Beleuchtungsstärke hängt von der Entfernung des Fensters von der Beleuchtung ab. Bei einer Entfernung von zehn bis 20 Metern dürfen am Fenster maximal zwei Lux herrschen, bei einer Entfernung von über 20 Metern nur 0,2 Lux.

Begründung: Siehe den Sachstand zur Lichtverschmutzung des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) verwiesen.³ Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein:

- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.
- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt – bedingt durch das Facettenauge der Insekten – grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem „Sog“.
- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschiene Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen. Dies trifft insbesondere auf aquatische Insekten zu.
- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten komplett ausfällt.
- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören.

³ [WD-7-009-19-pdf-data.pdf \(bundestag.de\)
\[https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/Wd-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20die%20B%ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C\]](https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/Wd-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20die%20B%ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C)

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



- Bescheinigt die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.

Daraus folgt letztlich, dass die Lichtemissionen nur durch Reduzierung auf Null zu beheben sind.

Zudem hat Licht auf Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein – er kann sich aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.

Um die Einwirkungen auf den angrenzenden Wald zu minimieren, sollte deshalb als Abschirmung eine zweireihige Hecke an der Grenze, die die Außengrenze bildet, angepflanzt werden, siehe dazu B 9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (HESSISCHE BAUORDNUNG, HBO)

Vorbemerkung zur Albedo

19. Der Albedowert gibt wieder, wie hoch das Reflexionsvermögen einer Oberfläche ist. Je höher der Wert ist, um so größer ist das Reflexionsvermögen, oder, anders ausgedrückt, umso mehr Wärme wird wieder abgestrahlt. Je kleiner der Wert ist, umso weniger Wärme wird wieder abgestrahlt bzw. dann gespeichert. Das macht man sich z.B. beim Gletscherschutz zu Nutze, indem Gletscher in weiße Folie eingepackt werden (maximale Abstrahlung, geringste Speicherwirkung, der Albedo-Wert geht gegen 1). Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass dunkle Dächer, Straßen und Plätze den Klimawandel verstärken, indem sie Wärme speichern, und helle Dächer, Straßen und Plätze abkühlend, also klimaschützend wirken. Hochglänzende oder reflektierende Materialien wären zwar gut für den Klimaschutz, können aber zu erheblichen Blendwirkungen – sogar über sehr große Entfernungen – bei Autofahrern und Nachbarn führen, und sind deshalb zu vermeiden.

Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte so großflächig wie möglich erfolgen, wenn man die klimatisch abkühlende Wirkung von helleren Flächen nutzen möchte. In einigen Jahren wird jeder froh sein, wenn er dank hellem, ja, weißem Dach und einer auf Kühlfunktion umschaltbaren Wärmepumpe keine teure Klimaanlage anschaffen muss. Helle Dächer und Wände nutzen nicht nur den Bewohnern in den Häusern, sondern auch der Natur drumherum! Sie sind also nicht nur Klimaschutz, sondern auch Umwelt- und Naturschutz!

Man könnte auf die Festsetzung von weißen Hauswänden verzichten, da diese relativ einfach weiß zu streichen sind. Ein Dach jedoch wird nicht einfach so nach 10 oder 20 Jahren ausgetauscht, weil es zu dunkel ist. Das passiert in aller Regel erst, wenn eine grundlegende Sanierung des Gebäudes ansteht und selbst dann nicht immer, sondern nur, wenn auch das Dach ausgebaut wird oder u.U. etwa eine Photovoltaikanlage auf das Dach kommt.

Falls man sich vor der Festsetzung eines bestimmten Albedo-Wertes scheut, so kann man zumindest mit der Festsetzung möglichst heller Farben (Weiß und Pastelltöne für die Hauswände und Grau, Hellgrau, Rot, Hellrot und Weiß bei den Dachfarben), u.U. mit dem Verweis auf die klimaschädliche Wirkung dunkler Farben, einen ähnlichen, vielleicht einfacher verständlichen Effekt zum Schutz des Klimas bewirken.

Beispielhafte Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal:

Zu 19: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)⁴

Die versiegelten Flächen sind zur Minimierung der Flächenerwärmung sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

Festsetzungen gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (§ 91 Abs. 1 HBO)

§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind helle Töne (Albedo=>0,3) zu verwenden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Fensterflächen sowie untergeordnete Fassadenteile, die aus Gründen der Gestaltung farblich abgesetzt werden sollen, und Fassadenteile, die begrünt werden. Die Dächer der Gebäude (< 25,00 m Höhe) im Geltungsbereich sind so auszubilden, dass mindestens eine extensive Begrünung auf den Dachflächen angelegt werden kann.

Die Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. Bei Stellplätzen ohne Grünüberdachung ist in Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal für jeweils angefangene 4 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum an, um oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen in einer unbefestigten und bepflanzt Baumscheibe von mindestens 2,50 x 2,50 m und 1,5 m durchwurzelbarer Bodenschicht. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Baumbügel, vorzusehen. Bei Abgang ist ein entsprechender Baum nachzupflanzen. Für die Auswahl der Baumarten sind die Empfehlungen der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz (GKLK) zu klimaangepassten Stadtbäumen mit dem jeweils aktuellen Stand zu beachten. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

20. Begrünungen sind Teil der Klimafolgenanpassung, welche Teil der zu erstellenden Klimaschutzsatzung ist.

Zu den weiteren effektiven Maßnahmen, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, zählen Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere an Südfassaden wirksam, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei der Dachbegrünung wirkt die Vegetation zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunter liegenden Wohnraums. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert

⁴ https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20Et%20Klimaschutz/Bauen/Bebauungspl%C3%A4ne/Bebauungspl%C3%A4ne%20Ortsteil%20Sandershausen/B-Plan_43_Karte.pdf

Zu 20: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Sollte bei längeren Hitzeperioden die Vegetation austrocknen, steigen die Temperaturen wieder auf das Niveau eines normalen Daches an und können sogar darüber hinaus gehen. Der Kühlungseffekt für die Innenräume bleibt dabei aber erhalten. Im Winter isoliert ein Gründach zusätzlich und kann zur Senkung des Heizbedarfes beitragen. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünung ist im Retentionsvermögen von Regenwasser zu sehen, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlastet wird. Auch mit Blick auf die nächtlichen Luftaustauschprozesse lassen sich weitere Empfehlungen formulieren.

B 1. Dachgestaltung/Dacheindeckung

21. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in helleren Farbtönen wie weiß, rot oder grau zulässig, unzulässig sind dunkelbraune, dunkelgraue oder schwarze Dacheindeckungen. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien.

Anmerkung: In Zeiten des Klimawandels muss auf möglichst helle Dächer geachtet werden, um die Aufheizung im Sommer zu vermindern. Schwarz, dunkelgrau oder anthrazit sind zwar schick, aber unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes nicht mehr zeitgemäß. Gleiches gilt übrigens auch für Pflasterungen von Terrassen, Wegen, Hofeinfahrten etc.

Die übrigen Dachflächen sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 13 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten zu mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Darüber hinaus müssen mindestens 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Sträuchern begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. (aus dem Bebauungsplan HafenCity 13 der Stadt Hamburg)

Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt.

Die Befürchtung, dass der Albedo-Wert durch einen Prüfer der Bauaufsicht nicht geprüft werden kann, ist unbegründet. Hier ist der Bauherr in der Nachweispflicht, dass er sich an die Auflage gehalten hat. Allerdings gibt es Messgeräte, die passender Weise Albedometer genannt werden. Auf jeden Fall aber kann wegen des Fehlens eines solchen Messgeräts nicht etwa eine Festsetzung unterlassen werden. So könnte man auch die Höhe eines Gebäudes wegen des Fehlens z.B. eines Infrarot-Entfernungsmessers bei der Bauaufsicht nicht beurteilen wollen – sie wird aber trotzdem festgesetzt.

B 2. Dachaufbauten

22. Die großflächige (> 20 m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Dachgauben sind auf Dachflächen, die sich für den Einsatz für Photovoltaik eignen, nicht gestattet, da sie den Solarertrag deutlich mindern.

Dachfenster bringen grundsätzlich mehr Licht in ein Dachgeschoss als eine Gaube, welche nur die rechnerische Wohnfläche erhöht. Zudem können Dachfenster auch leicht angewinkelt/aufgekeilt eingebaut werden, was die effektive Stehhöhe verbessert.

Zu 21 bis 24: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

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

B 3. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

23. Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,8 erreicht werden. (aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Kreppendorf“ der Gemeinde Veitsbronn bzw. dem Bebauungsplan „Neuhauser Hauptstraße 16“ der Gemeinde Adelsdorf)
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)
- Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

B 4. Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)

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

B 5. Müllsammelbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

25. Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig. Die Gestaltung der Müllsammelbehälter von Doppelhäusern und Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Gartenhofhäusern ist aufeinander abzustimmen. (Aus einem Bebauungsplan der Stadt Hanau.)

B 6. Grundstückseinfriedungen (§ 6, HBO)

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

Bei Einfriedungen von Grundstücken (> 500 m²) soll die Pflanzung in lockeren Gehölzgruppen durchgeführt werden. *[aus einem bayerischen Bebauungsplan]*

Begründung: Durch solchermaßen „abgedichtete“ Zäune wird Kleinsäugern der Zutritt zum Grundstück erschwert, z.B. Igel. Aus eigener Erfahrung kann ich berichten, dass noch nicht einmal Gartenbauer diese Festsetzungen, die auch in der HBO stehen, kennen.

Zu 25 und 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Verwiesen wird auf die diesbezüglichen und bereits im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“

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



B 7. Grundstückszu- und ausfahrten

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

B 8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

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

Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusssteines der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Befestigungen bzw. Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen bzw. Stützmauern mit einer max. Höhe von 1 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien und/oder Natursteinverblendungen herzustellen. **Sichtbeton** ist unzulässig.

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

Anmerkung: Der BUND hält diese Festsetzung für sehr wichtig. Terrassierungen sind ebenso wie Zaunsockel Wanderhindernisse für Kleinlebewesen: Kröten, Igel usw. mit denen insbesondere bei dieser Nähe zum Wald gerechnet werden muss.

Zu 27: Der Anregung zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

Zu 28: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Verwiesen wird auf die diesbezügliche und bereits im Bebauungsplan enthaltene bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



Zur Begrünung der Stützmauern: Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m², insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Häuser im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren. Es handelt sich hier zwar um Ortsrandlage, aber diese Festsetzung hilft auch in vielen weiteren Gesichtspunkten: Nistmöglichkeiten für Vögel, Insekten, es hilft auch der Haselmaus und Amphibien.

B 9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

29.

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen mit Rasengittersteinen und Regiosaatgut befestigt werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein Streifen gepflastert werden.

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

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

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

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

Die restlichen, nicht befestigten Flächen sind mit einer artenreichen Blümmischung (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähen 2x pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts).

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

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen Bodenabdeckungen (z.B. Geovlies) auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet. Schottergärten sind nicht gestattet.

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

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

Zu 29: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Verwiesen wird auf die diesbezüglichen und bereits im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Punkt 10 verwiesen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. [aus einem Bebauungsplan der Gemeinde Muldingen]

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.: a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton b) Schotterrasen c) wassergebundene Decke d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine e) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker f) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker [Bebauungsplan vom Markt Tann]

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden: Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe und Kirschlorbeer, sowie fremdländische Gehölze.

C TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 7, HBO)

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

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

Leitungsrechte etc. können kein Hinderungsgrund hierfür sein, denn die entsprechenden Rechte werden ja jeweils dem Nachbarn im Grundbuch eingetragen.

Eine Teilung des Grundstücks ist nicht zulässig. Dies dient dem Natur- und Landschaftsschutz.

Beispiel: Bei einer Teilung eines Grundstücks, z.B. im Zuge eines Abrisses oder Neubaus wird häufig je Grundstück eine Zufahrt geplant. Dies versiegelt unnötig Fläche. Auch erhöht sich in einem solchen Fall regelmäßig die bebaute bzw. versiegelte Fläche. Die ist zwar im vorliegenden Fall bereits bedenklich hoch, jedoch kann diese Festlegung dazu führen, dass mehr Wohnraum durch Geschosswohnungsbau möglich wird, was grundsätzlich zu begrüßen ist.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D 1. Archäologische Bodenfunde/Sicherung von Bodendenkmälern D 2. Altlasten/Altablagerungen

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

Zu 30: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird mangels Rechtsgrundlage und städtebaulicher Erforderlichkeit nicht entsprochen.

Zu 31: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits entsprechende Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz im Bebauungsplan enthalten sind und vorliegend keine Anhaltspunkte für altlastverdächtige Flächen im Plangebiet bestehen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



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

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

Da dem Bauherren eine Bodenprobe nicht vorgeschrieben werden kann, wird sie hier empfohlen. Wie verschiedene Fälle zeigen, können unterbliebene Untersuchungen bei Verdacht zu erheblichen Kosten der Bauherren führen.

D 3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

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

D 4. Erdaushub

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

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

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

D 5. Bodenschutz

34. Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder

Zu 32 bis 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und gemäß DIN 189155 und ZTV-LA Stb6 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleifen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 1,5 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. [Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt]

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. [Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt]

Es wird auf das Informationsblatt „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen.

D 6. Wasserschutzgebiete, Wasserschutz, Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16, BauGB)

35.

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

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

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

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

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

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

Zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück bedarf es zunächst einer hinreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens, die insbesondere in der Hochtaunusregion durch anstehendes Gestein regelmäßig nicht gegeben ist, in Verbindung mit einem einzuhaltenden Grundwasser-Mindestflurabstand. Vor diesem Hintergrund wurde zumindest bereits eine entsprechende wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“



trockenfallen kann. 60 l/m² erscheinen sehr hoch, sind aber in Bezug auf den Klimawandel, wenn aus Jahrhundertregenfällen regelmäßige Jahrzehntregenfälle werden, gerade noch angemessen. Insbesondere die vielen Bäume auf dem Grundstück benötigen dringend eine solche Zisterne, denn die trockenen und sehr heißen Sommer werden in Zukunft ebenfalls mehr werden – und die Bäume sind für die Reduktion des CO₂ letztlich sozusagen „überlebensnotwendig“, weshalb genügend Wasser zur Bewässerung im Sommer vorhanden sein sollte.

D 7. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

36.

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

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

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

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

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

Zu 36: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird zum Teil bereits entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ausführungen zu Punkt 18.

D 8. Energieeinsparung und Energieerzeugung, Klimaschutz (§ 1a, Abs. 5, BauGB)

37. § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz in beiden Untergeschossen mitgeplant werden. Es muss allerdings nur ein öffentlich zugänglicher Stellplatz mit einem fertigen Ladepunkt ausgestattet werden. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz.

Anmerkung: Alle öffentlich zugänglichen Stellplätze sollten mindestens mit einem Ladepunkt ausgestattet sein. Wenn bereits jetzt die passenden Stromleitungen beim Bau mitverlegt werden, so spart das später, wenn ein Ladepunkt nachgerüstet werden soll, erhebliche Kosten. Es soll auch die Carbank mit dieser Infrastruktur versehen sein. Sollte einmal die Carbank aufgegeben werden, so können dann die Stellplätze auch von E-Autos genutzt werden. Im Übrigen dient das auch der Carbank: Staubsauger, Batterieladegerät etc. können angeschlossen werden. (Überdimensionierte Stromleitungen, notwendig z.B. für Gleichstrom oder erhöhte Wattzahlen, können auch mit niedrigeren Wattzahlen bzw. Drehstrom betrieben werden.)

D 9. Artenschutz, Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

38. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Grundsätzlich sind Gehölzrückschnitte und -rodungen während der Brut- und Setzzeit unzulässig. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Anmerkung: Nur während der Brut- und Setzzeit tragen die Bäume und Sträucher Blätter, welche CO₂ filtern. Dies ist eine Klimaschutzmaßnahme.

Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten.

Ferner wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, nach deren Ergebnis unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern gewahrt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

D 10. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

39. Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

D 11. Kampfmittelräumdienst

40. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

D 12. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

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

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

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

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

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

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

Zu 39 bis 45: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

D 13. Umgang mit Leitungstrassen

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

D 14. Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

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

Begründung: Der BUND wurde zur Hilfe gerufen, weil sich immer wieder Kröten und Molche in einem Kellerabgang ansammelten. Ursache war ein naher Teich. Abhilfe schuf hier ein Brett vor dem Kellerabgang, der keine erste erhöhte Stufe aufwies. Eine schmale Rampe an der Seite wäre eleganter als eine erhöhte Stufe gewesen. Eine solche Rampe kann auch beim Transport von z.B. Fahrrädern in den Keller helfen. Es werden auch regelmäßig Salamander in waldnahen Kellerschächten gefunden (ob das hier in Ober-Ems der Fall ist, entzieht sich meiner Kenntnis, ist aber möglich).

D 15. Abfallwirtschaft, Baustelleneinrichtung (§ 11, HBO)

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

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte. Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de-umwelt-abfall-bau-undgewerbeabfall/>

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

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
Glashütten „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“**



D 16. Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz

45.

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



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt

23.10.2023 | 61479 Glashütten, Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“
Südwest34_2023_68534

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 10.10.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

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

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

3. Für den Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudeir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.10.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Freundliche Grüße

i.A.

i.A.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 07. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems
Bebauungsplan: Auf dem Schweinsstück / Am Trieb
(Beteiligung der Behörden gem. §13a BauGB)
Ihr Schreiben vom 10.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,3 ha und setzt ein reines Wohngebiet fest.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der vorliegende Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Die Anwendungsvoraussetzungen sind hier gegeben. Nach gültigem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Wohnbebauung, Bestand“ dargestellt, somit kann der Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt betrachtet werden.

Land- und forwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Entwicklungen im Innenbereich werden aus unserer Sicht grundsätzlich begrüßt. Durch die vorherige Festsetzung als „Spielplatz“ **werden öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes beim Bauvorhaben nicht berührt.**

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Kreisausschuss des Hochtaunuskreis, Ländlicher Raum sowie Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (03.11.2023)

Beschlussempfehlungen

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

2. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ der Gemeinde Glashütten. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Wohngebietes für drei Baufelder mit den erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der Sicherung eines Bestandsspielplatzes auf ca. 0,3 ha auf einer nach Planungsrecht gesicherten Fläche für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Um eine Angreifbarkeit nach Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.
3. Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da den Unterlagen die artenschutzrechtliche Prüfung fehlt. Es wird um eine entsprechende Ergänzung gebeten.
4. Planung
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g Baugesetzbuch (BauGB) ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken. Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2001) sieht für den Geltungsbereich ein Siedlungsgebiet vor.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Gehölzflächen (Neupflanzungen sowie Erhalt) in der zugehörigen Begründung (vgl. S. 16 ff) als naturschutzfachliche Maßnahme zum Gehölzausgleich im Plangebiet aufgeführt wurden. Dies sollte im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt werden.
6. Unter Berücksichtigung des zuvor genannten Punktes, aber auch im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Arten und Biotope sowie zugunsten der menschlichen Gesundheit sollte der Gehölzanteil innerhalb der Grundstücksflächen im Wohngebiet auf mindestens 18 % erhöht werden.
7. Plankarte und Festsetzungen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung der GRZ II nicht korrekt ist (vgl. Begründung S. 10). Die textlichen Ausführungen zu den Vorgaben der GRZ II innerhalb der Baunutzungsverordnung sind korrekt wiedergegeben, allerdings ist der Schluss, dass „die zulässige Grundfläche demnach bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden darf“, nicht richtig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine GRZ I von 0,3 festgesetzt, somit entfällt die GRZ II auf max. 0,15 (50 %), so dass auf den Baugrundstücken eine Inanspruchnahme der Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen bis zu 45 % des Gesamtgrundstückes möglich ist.
8. Eine Ergänzung hinsichtlich der Festsetzung zur Grundstückseinfriedung (Nr. 2.2.2), die festlegt, dass die zulässigen Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wäre wünschenswert.
9. Es ist zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und / oder Fassadenbegrünung für Haupt- und / oder Nebengebäude getroffen werden können.
10. Artenschutz
Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung kann einer Bebauung im Plangebiet vorerst nicht zugestimmt werden, da den Unterlagen kein Artenschutzfachliches Gutachten beigelegt wurde. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Um dies zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen und / oder artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zunächst ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Den folgenden Fragestellungen muss sich gewidmet werden:
 - Sind Höhlenbäume im Bereich des unmittelbaren Flächenverlustes vorhanden?
 - Sind besonders planungsrelevante Reptilienarten im Wirkraum zu erwarten und können Lebensräume durch das Vorhaben beeinträchtigt werden?
 - Gibt es im Plangebiet Lebensräume mit Beständen von Nachtkerzen und / oder Weidenröschen und kommt es zu Verlusten von Lebensräumen des Nachtkerzenschwärmers?

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

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

Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, nach deren Ergebnis unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern gewahrt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Die Planunterlagen werden um entsprechende Ausführungen zu den Darstellungen des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ergänzt.

Zu 5 und 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die Planunterlagen werden um entsprechende Ausführungen zu den maßgeblichen Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes ergänzt. Gleichwohl bleibt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die ursprüngliche Ausgleichsflächenplanung im Ergebnis unberührt, zumal als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ der Ankauf einer Fichtenfläche am Silberbach in der Gemarkung Schloßborn und ihre Umwandlung in Grünland im Bereich des Naturschutzgebietes „Silberbachtal“ vorgesehen war. Da mit den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung jedoch als Vermeidungsmaßnahme das Ausgleichserfordernis gemindert wurde, wird der Begrünungsanteil auf dem Baugrundstück jedoch von bislang 10 % auf nunmehr 15 % erhöht.

Erst nach Vorlage der daraus abgeleiteten Ergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Hinweise

11. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.
12. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
13. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Dies sollte in den Unterlagen entsprechend berücksichtigt werden.
14. Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Der **Fachbereich Bauaufsicht** nimmt wie folgt Stellung:

15. Seite 10: Im letzten Satz zur Grundflächenzahl muss diese auf 0,45 geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden redaktionell angepasst.

Zu 8: Der Anregung zur Festsetzung eines Mindestbodenabstandes bei Einfriedungen wird entsprochen.

Zu 9: Der Anregung zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur Dach- oder Fassadenbegrünung wird zugunsten der Erhöhung des Begrünungsanteils auf dem Baugrundstück nicht entsprochen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, nach deren Ergebnis unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern gewahrt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11 und 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 13 und 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Der Anregung wird entsprochen; die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden redaktionell angepasst.

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems
Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB) i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB**

1. vom 10.10.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ der Gemeinde Glashütten grundsätzlich keine Einwände bestehen.
2. Im ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Erdgaserschließung prüfen zu können.
3. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

4. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.
5. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.
6. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (31.10.2023)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 4 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: info@gemeinde-glashuetten.de

Gemeindevorstand der Gemeinde
Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten im Hochtaunuskreis
Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“
Stellungnahme gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ beabsichtigt die Gemeinde Glashütten die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung. Innerhalb des Plangebiets sollen drei Wohngebäude errichtet werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,34 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
(11.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

3. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Wohnbaufläche, Bestand, welche zugleich regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand entspricht.
4. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

6. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

7. Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.
8. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

9. Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt. Daher wird keine Prüfung für den vorsorgenden Bodenschutz durchgeführt.

Zu 2 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 9: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

10. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe eines Oberflächengewässers. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

11. Die festgesetzten Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung (wasserdurchlässige Bauweise) werden im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bereits überprüft wurde. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zur Umsetzung dieser Maßnahme im Vorfeld zur Satzung seitens der Kommune zu prüfen.
12. Aus den vorliegenden Unterlagen geht ebenfalls nicht sicher hervor, ob das Gebiet im Trenn- oder Mischsystem erschlossen wird. Gemäß den Ausführungen lässt sich jedoch eher der Anschluss an ein bestehendes Mischsystem erahnen. Vor diesem Hintergrund ist die Reduzierung von Abflussspitzen vor Einleitung in den Mischwasserkanal zu berücksichtigen. Eine Reduzierung/Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses kann beispielsweise durch Dachbegrünungen gewährleistet werden, welche jedoch im vorliegenden Entwurf nicht explizit vorgegeben ist. Dies wäre vor dem Hintergrund der geplanten Neuerrichtung der Gebäude aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert. In diesem Zusammenhang wird auf die technische Regel DWA-102-1 verwiesen, wonach zum Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts Maßnahmen (z.B. Verdunstung, Versickerung) getroffen werden sollen, die dem unbebauten Zustand nahekommen. Dies gilt auch bei der Errichtung nur weniger Wohngebäude. Sollten keine Gründächer errichtet werden, sind andere Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu prüfen (z.B. Rigolenversickerung). Die gezielte Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, zu beantragen.
13. Die textlich geforderten Zisternen sind zur Trinkwasserreduzierung sinnvoll, können jedoch zur Reduzierung der Abwassermenge nicht genutzt werden. Falls ein Anschluss der Zisternenüberläufe an den Mischwasserkanal geplant ist, wird dem nicht zugestimmt.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

14. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.
15. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11 und 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die bestehende Entwässerung des gesamten Baugebietes sowie auch der geplanten Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt im Trennsystem. Für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück bedarf es zunächst einer hinreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens, die insbesondere in der Hochtaunusregion durch anstehendes Gestein regelmäßig nicht gegeben ist, in Verbindung mit einem einzuhaltenden Grundwasser-Mindestflurabstand. Da vor diesem Hintergrund vorliegend keine gezielte Versickerung als Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen wird, wurde zumindest eine entsprechende wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wurde von der Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur Dachbegrünung zugunsten einer Erhöhung des Begrünungsanteils von bislang 10 % auf nunmehr 15 % auf dem Baugrundstück abgesehen.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15 und 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

16. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

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

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

17. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ für die Stadt Glashütten wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

18. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**
19. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 18 und 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

C. Hinweise

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

Zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat mit Datum vom 10.11.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Demnach hat die Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

**Glashütten,
Ortsteil Oberems
"Auf dem Schweinsstück / Am Trieb"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.11.2023)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1 (17.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch im Rahmen ihrer Planungshoheit vor dem Hintergrund der formulierten Planziele an der bisherigen Planung weiterhin fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche geschaffen werden. Die Umsetzung der Planung geht somit zwangsläufig in gewissem Maß mit einer Versiegelung bisheriger Freiflächen einher. Jedoch kann unter anderem durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Darüber hinaus ist in die Abwägung der Belange einzustellen, dass sich unmittelbar angrenzend bereits geschlossene Gehölzbestände als Waldflächen befinden und die begrenzte Größe des Baugrundstückes, vor dem Hintergrund des angestrebten Planziels der städtebaulichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, keine maßgeblich über die in den bereits getroffenen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung hinausgehende Begrünung ermöglicht, sodass hier einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung des Baugrundstückes der Vorzug gegeben wird.

Stellungnahme zum B-Plan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich ist zu sagen, dass wir der Bebauung des Areals kritisch gegenüberstehen.

Der Vergabeprozess ist ungewöhnlich und nicht transparent. Es könnte der Eindruck entstehen, dass die Interessen der Allgemeinheit und Gleichbehandlung nicht gewahrt sind.

2. Es ist zu prüfen, ob ein neues Baugebiet „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ dem Erhalt der Grünflächen (wenn auch bisher nicht/nur teilweise gem. Bauplan durch die Gemeinde hergestellt) für das bestehende Baugebiet „Auf dem Schweinsstück“ nicht der Vorrang einzuräumen ist, bzw. ist zu prüfen, ob das Baugebiet „Auf dem Schweinsstück“ durch die geplante Bebauung noch ausreichend Grünfläche hat.
Zum anderen ist mit den geplanten Maßnahmen der Bebauung eine weitere Versiegelung der Böden bei bereits starken Gefällen im Gelände verbunden und damit steigt die ohnehin hohe Erosionsgefahr.
Das Gelände könnte, wie bereits mehrfach vorgeschlagen, im Sinne der hessischen Initiative „bienenfreundliches Hessen“ und der Gemeindeinitiative „blühendes Glashütten“ angelegt werden.

Nichts desto trotz haben wir folgende Anmerkungen:

3. **1. Transparentes Verfahren / Persönliche Benachteiligung / Benachteiligung Dritter**
Ich hatte am 21.10.2017 ein Kaufangebot für das besagte Grundstück gemacht auf der Basis des damaligen Bodenrichtwerts unter Abzug geschätzter Kosten für die Herrichtung und Erschließung. Die Antwort der Gemeinde am 7.11.2017 war, dass derzeit nicht verkauft werden kann, da ein laufendes Verfahren besteht.

Am 04.07.2020 habe ich erneut nachgefragt, ob das Verfahren abgeschlossen ist und das Grundstück jetzt zum Verkauf steht. Gleichzeitig habe ich mein Kaufangebot erneut bestätigt. Am 02.12.2020 habe ich eine Absage der Gemeinde erhalten, mit der Begründung, dass die Gemeinde beschlossen hat das Grundstück nicht zu verkaufen.

Mit Schreiben vom 09.12.2020 habe ich mein Bedauern kundgetan und um eine Erläuterung gebeten, warum nicht verkauft wird. Gleichzeitig habe ich darum gebeten, mich zu informieren, sollte das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt doch verkauft werden. Auf mein Schreiben vom 09.12.2020 habe ich bisher keine Antwort erhalten und ich wurde im Rahmen der aktuell laufenden Gespräche auch nicht aktiv angesprochen.

Durch den nicht transparenten und durchaus ungewöhnlichen Vergabeprozess im Dezember 2022, ist es nur eingeschränkt möglich gewesen, ein passendes Angebot für das Grundstück abzugeben. Es wurde im Rahmen des Bieterverfahrens auf ein bereits bestehendes Angebot als Mindestgebot referenziert und auf weitere Bedingungen hingewiesen, die aber nicht öffentlich bzw. nur schwer zugänglich waren. Es gab neben meinem Angebot, das

Grundstück als Obstgartenfläche zu kaufen, auch im Vorfeld konkretes Interesse von anderen potentiellen Käufern zum Kauf dieses Grundstück als Bauland. Außenstehenden Dritten war es nicht / nur schwer möglich eine Kaufangebot zu machen.

- 4. 2. Ausgleichsflächen / Grünflächen / Verdichtung und Erosion**

Sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren überhaupt gegeben? Dies erschließt sich mir nicht aus der Begründung. Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan beeinträchtigt und daher ist ein Umweltbericht notwendig.
Wie oben bereits kurz ausgeführt ist die zu prüfen, ob die Baugebiete über ausreichend Grünflächen / Ausgleichsflächen verfügen.
Mit Umsetzung des bereits bestehenden Bebauungsplanes wird neben der geplanten Bebauung und der Herstellung einer satzungsgemäßen Straße eine weitere starke Verdichtung stattfinden, die es durch unbebaute Gebiete aufzulockern gilt. Es sollte der Gemeinde bekannt sein, dass bereits einige untenliegende Bewohner über eindringendes Wasser in ihren Häusern geklagt haben. Eine weitere Verdichtung wird diese Situation weiter verschlechtern.
- 5. 3. Wirtschaftlichkeit**

Mir fehlt die Prüfung der Wirtschaftlichkeit für den Gemeindehaushalt als auch die Vorteile für die Bürger der Gemeinde und das Gemeindeleben. Es dürfen keine Einzelinteressen auf Kosten der Allgemeinheit bedient werden.
- 6. 4. Hinweise zum Bebauungsplaninhalt**

Die Bebaubarkeit des Plangebiets „Auf dem Schweinstück / Am Trieb“ basiert auf den Regelungen der Nachverdichtung des noch recht neuen Bauplans „Auf dem Schweinstück“. Es ist daher zu prüfen, ob der ursächliche Zweck der Nachverdichtungsregelung hier angewendet werden kann. Wäre eine entsprechende Nachverdichtung anwendbar, stellt sich die Frage, warum nicht drei Grundstücke verkauft werden. Eine Teilung des Gebiets, so dass zwei oder drei Baugrundstücke entstehen wurde nicht berücksichtigt.
- 7.** Die Erhöhung der zulässigen GRZ und GFZ gegenüber dem Bebauungsplan auf dem Schweinstück von +50% stellt neben der Bebauung der vorherigen Grünfläche eine zusätzliche Nachverdichtung dar, deren Notwendigkeit nicht erkannt werden kann. Vielmehr wird dadurch das Landschaftsbild gegenüber dem Bestand deutlich verändert.
- 8.** Der Bauplan schafft die baurechtliche Grundlage für eine satzungsgemäße Straße mit Wendanlage. Hier wäre zu erläutern, wer diese Kosten trägt und das die Bürger von Glashütten nicht mit diesen Kosten belastet werden – weder direkt noch indirekt.
- 9.** Es ist zu prüfen, inwiefern die Regelungen der Gestaltungsvorschriften eine Ungleichbehandlung gegenüber dem Bestand darstellen.
- 10. 5. Sonstiges**

Weitere Begründung und weitere Ausführungen behalten wir uns vor.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Gleichwohl bleibt die ursprüngliche Ausgleichsflächenplanung im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Ergebnis unberührt, zumal als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ der Ankauf einer Fichtenfläche am Silberbach in der Gemarkung Schloßborn und ihre Umwandlung in Grünland im Bereich des Naturschutzgebietes „Silberbachtal“ vorgesehen war. Da mit den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung lediglich als Vermeidungsmaßnahme das Ausgleichserfordernis gemindert wurde, wird der Begrünungsanteil auf dem Baugrundstück jedoch von bislang 10 % auf nunmehr 15 % erhöht.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das planerische Ziel der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung bislang unbebauter Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit grundsätzlich unabhängig davon verfolgt werden, ob und wann bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Da in einem Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können, bedarf es hierzu vorliegend keiner weiteren Prüfung. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die geplante Errichtung von bis zu drei die Umgebungsbebauung ergänzenden Wohngebäuden. Ob diese auf einem Flurstück oder auf mehreren kleineren Flurstücken errichtet werden, ist für die planerische Entscheidung im Ergebnis unerheblich.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten vorgegeben. Vorgesehen ist nach der Wertung des Verordnungsgebers demnach eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt somit unterhalb der Obergrenze für Reine Wohngebiete und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung und an den Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes für das nähere Umfeld.

Gleichwohl geht die Festsetzung bewusst über die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ hinaus, der für das nähere Umfeld eine GRZ von 0,2 festsetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung im Bereich der Straße Am Trieb einheitlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“ fest. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen. Die festgesetzten Verkehrsflächen verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenparzelle, wohingegen zur Umsetzung der Wendeanlage vor allem Flächen südlich der Straßenparzelle in Anspruch genommen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ setzt im Bereich der Straßenparzelle überwiegend Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ sowie „Waldweg“ und im Bereich der Wendeanlage öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die bisherigen Festsetzungen werden entsprechend ersetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Festsetzung zunächst nur um die bauplanungsrechtliche Umwidmung der bisherigen zeichnerischen Festsetzung, wobei eine tatsächliche Änderung und Vergrößerung der bestehenden Verkehrsflächen letztlich nur im Bereich der erforderlichen Wendeanlage vorgesehen ist; die mit der Herstellung verbundenen Kosten werden vom Bauherrn im Bereich des vorliegenden Plangebietes getragen.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes orientieren.

Gleichwohl wurden die Festsetzungen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderlichkeit sowie den aktuellen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben geprüft und somit nicht vollständig unverändert übernommen; eine erhebliche Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern innerhalb des näheren Umfeldes wird seitens der Gemeinde Glashütten hierbei nicht erkannt.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Glashütten 17.11.2023

Stellungnahme zum B-Plan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Grundsätzlich ist zu sagen, dass wir der Bebauung des Areals kritisch gegenüberstehen.

Der Vergabeprozess ist ungewöhnlich und nicht transparent. Es könnte der Eindruck entstehen, dass die Interessen der Allgemeinheit und Gleichbehandlung nicht gewahrt sind.
2. Es ist zu prüfen, ob ein neues Baugebiet „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ dem Erhalt der Grünflächen (wenn auch bisher nicht/nur teilweise gem. Bauplan durch die Gemeinde hergestellt) für das bestehende Baugebiet „Auf dem Schweinsstück“ nicht der Vorrang einzuräumen ist, bzw. ist zu prüfen, ob das Baugebiet „Auf dem Schweinsstück“ durch die geplante Bebauung noch ausreichend Grünfläche hat.

Zum anderen ist mit den geplanten Maßnahmen der Bebauung eine weitere Versiegelung der Böden bei bereits starken Gefällen im Gelände verbunden und damit steigt die ohnehin hohe Erosionsgefahr.

Das Gelände könnte, wie bereits mehrfach vorgeschlagen, im Sinne der hessischen Initiative „bienenfreundliches Hessen“ und der Gemeindeinitiative „blühendes Glashütten“ angelegt werden.

Nichts desto trotz haben wir folgende Anmerkungen:
 1. **Transparentes Verfahren / Persönliche Benachteiligung / Benachteiligung Dritter**
3. Ich hatte am 21.10.2017 ein Kaufangebot für das besagte Grundstück gemacht auf der Basis des damaligen Bodenrichtwerts unter Abzug geschätzter Kosten für die Herrichtung und Erschließung. Die Antwort der Gemeinde am 7.11.2017 war, dass derzeit nicht verkauft werden kann, da ein laufendes Verfahren besteht.

Am 04.07.2020 habe ich erneut nachgefragt, ob das Verfahren abgeschlossen ist und das Grundstück jetzt zum Verkauf steht. Gleichzeitig habe ich mein Kaufangebot erneut bestätigt. Am 02.12.2020 habe ich eine Absage der Gemeinde erhalten, mit der Begründung, dass die Gemeinde beschlossen hat das Grundstück nicht zu verkaufen.

Mit Schreiben vom 09.12.2020 habe ich mein Bedauern kundgetan und um eine Erläuterung gebeten, warum nicht verkauft wird. Gleichzeitig habe ich darum gebeten, mich zu informieren, sollte das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt doch verkauft werden. Auf mein Schreiben vom 09.12.2020 habe ich bisher keine Antwort erhalten und ich wurde im Rahmen der aktuell laufenden Gespräche auch nicht aktiv angesprochen.

Bürger 2 (17.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch im Rahmen ihrer Planungshoheit vor dem Hintergrund der formulierten Planziele an der bisherigen Planung weiterhin fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche geschaffen werden. Die Umsetzung der Planung geht somit zwangsläufig in gewissem Maß mit einer Versiegelung bisheriger Freiflächen einher. Jedoch kann unter anderem durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freifächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Darüber hinaus ist in die Abwägung der Belange einzustellen, dass sich unmittelbar angrenzend bereits geschlossene Gehölzbestände als Waldflächen befinden und die begrenzte Größe des Baugrundstückes, vor dem Hintergrund des angestrebten Planziels der städtebaulichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, keine maßgeblich über die in den bereits getroffenen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung hinausgehende Begrünung ermöglicht, sodass hier einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung des Baugrundstückes der Vorzug gegeben wird.

Durch den nicht transparenten und durchaus ungewöhnlichen Vergabeprozess im Dezember 2022, ist es nur eingeschränkt möglich gewesen, ein passendes Angebot für das Grundstück abzugeben. Es wurde im Rahmen des Bieterverfahrens auf ein bereits bestehendes Angebot als Mindestgebot referenziert und auf weitere Bedingungen hingewiesen, die aber nicht öffentlich bzw. nur schwer zugänglich waren. Es gab neben meinem Angebot, das Grundstück als Obstgartenfläche zu kaufen, auch im Vorfeld konkretes Interesse von anderen potentiellen Käufern zum Kauf dieses Grundstück als Bauland. Außenstehenden Dritten war es nicht / nur schwer möglich eine Kaufangebot zu machen.

2. Ausgleichsflächen / Grünflächen / Verdichtung und Erosion

4. Sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren überhaupt gegeben? Dies erschließt sich mir nicht aus der Begründung. Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan beeinträchtigt und daher ist ein Umweltbericht notwendig.

Wie oben bereits kurz ausgeführt ist die zu prüfen, ob die Baugebiete über ausreichend Grünflächen / Ausgleichsflächen verfügen.

Mit Umsetzung des bereits bestehenden Bebauungsplanes wird neben der geplanten Bebauung und der Herstellung einer satzungsgemäßen Straße eine weitere starke Verdichtung stattfinden, die es durch unbebaute Gebiete aufzulockern gilt. Es sollte der Gemeinde bekannt sein, dass bereits einige untenliegende Bewohner über eindringendes Wasser in ihren Häusern geklagt haben. Eine weitere Verdichtung wird diese Situation weiter verschlechtern.

3. Wirtschaftlichkeit

5. Mir fehlt die Prüfung der Wirtschaftlichkeit für den Gemeindehaushalt als auch die Vorteile für die Bürger der Gemeinde und das Gemeindeleben. Es dürfen keine Einzelinteressen auf Kosten der Allgemeinheit bedient werden.

4. Hinweise zum Bebauungsplaninhalt

6. Die Bebaubarkeit des Plangebiets „Auf dem Schweinstück / Am Trieb“ basiert auf den Regelungen der Nachverdichtung des noch recht neuen Bauplans „Auf dem Schweinstück“. Es ist daher zu prüfen, ob der ursächliche Zweck der Nachverdichtungsregelung hier angewendet werden kann. Wäre eine entsprechende Nachverdichtung anwendbar, stellt sich die Frage, warum nicht drei Grundstücke verkauft werden. Eine Teilung des Gebiets, so dass zwei oder drei Baugrundstücke entstehen wurde nicht berücksichtigt.
7. Die Erhöhung der zulässigen GRZ und GFZ gegenüber dem Bebauungsplan auf dem Schweinstück von +50% stellt neben der Bebauung der vorherigen Grünfläche eine zusätzliche Nachverdichtung dar, deren Notwendigkeit nicht erkannt werden kann. Vielmehr wird dadurch das Landschaftsbild gegenüber dem Bestand deutlich verändert.
8. Der Bauplan schafft die baurechtliche Grundlage für eine satzungsgemäße Straße mit Wendenanlage. Hier wäre zu erläutern, wer diese Kosten trägt und das die Bürger von Glashütten nicht mit diesen Kosten belastet werden – weder direkt noch indirekt.
9. Es ist zu prüfen, inwiefern die Regelungen der Gestaltungsvorschriften eine Ungleichbehandlung gegenüber dem Bestand darstellen.

5. Sonstiges

10. Weitere Begründung und weitere Ausführungen behalten wir uns vor.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Gleichwohl bleibt die ursprüngliche Ausgleichsflächenplanung im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Ergebnis unberührt, zumal als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ der Ankauf einer Fichtenfläche am Silberbach in der Gemarkung Schloßborn und ihre Umwandlung in Grünland im Bereich des Naturschutzgebietes „Silberbachtal“ vorgesehen war. Da mit den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung lediglich als Vermeidungsmaßnahme das Ausgleichserfordernis gemindert wurde, wird der Begrünungsanteil auf dem Baugrundstück jedoch von bislang 10 % auf nunmehr 15 % erhöht.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das planerische Ziel der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung bislang unbebauter Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit grundsätzlich unabhängig davon verfolgt werden, ob und wann bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Da in einem Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können, bedarf es hierzu vorliegend keiner weiteren Prüfung. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die geplante Errichtung von bis zu drei die Umgebungsbebauung ergänzenden Wohngebäuden. Ob diese auf einem Flurstück oder auf mehreren kleinere Flurstücken errichtet werden, ist für die planerische Entscheidung im Ergebnis unerheblich.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten vorgegeben. Vorgesehen ist nach der Wertung des Verordnungsgebers demnach eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt somit unterhalb der Obergrenze für Reine Wohngebiete und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung und an den bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für das nähere Umfeld.

Gleichwohl geht die Festsetzung bewusst über die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ hinaus, der für das nähere Umfeld eine GRZ von 0,2 festsetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung im Bereich der Straße Am Trieb einheitlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen. Die festgesetzten Verkehrsflächen verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenparzelle, wohingegen zur Umsetzung der Wendeanlage vor allem Flächen südlich der Straßenparzelle in Anspruch genommen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ setzt im Bereich der Straßenparzelle überwiegend Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ sowie „Waldweg“ und im Bereich der Wendeanlage öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die bisherigen Festsetzungen werden entsprechend ersetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Festsetzung zunächst nur um die bauplanungsrechtliche Umwidmung der bisherigen zeichnerischen Festsetzung, wobei eine tatsächliche Änderung und Vergrößerung der bestehenden Verkehrsflächen letztlich nur im Bereich der erforderlichen Wendeanlage vorgesehen ist; die mit der Herstellung verbundenen Kosten werden vom Bauherrn im Bereich des vorliegenden Plangebietes getragen.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes orientieren.

Gleichwohl wurden die Festsetzungen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderlichkeit sowie den aktuellen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben geprüft und somit nicht vollständig unverändert übernommen; eine erhebliche Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern innerhalb des näheren Umfeldes wird seitens der Gemeinde Glashütten hierbei nicht erkannt.

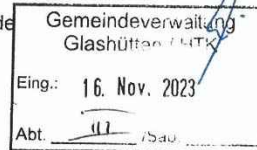
Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schlempp-Rechtsanwälte · Oranienstraße 20 · 65185 Wiesbaden

Per Telefax: 06174 – 29243

An den
Gemeindevorstand der Gemeinde
Glashütten
Rathaus

61479 Glashütten



Datum: 15.11.2023

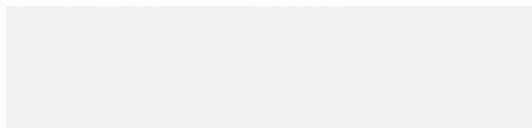
Unser Zeichen:
Glashütten - BPlan

Ihr Zeichen:

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems;
hier: Bebauungsplan-Entwurf "Auf dem Schweinsstück/Am Trieb"**
Offenlegung in der Zeit vom 16.10. bis 17.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. ich zeige Ihnen an, dass mich laut beigefügter Vollmachten



mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.

Sie erheben gegen den von der Gemeindevertretung am 21.09.2023 gefassten

Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans der „Innenentwicklung gem.§ 13a
BauGB „Auf dem Schweinsstück/Am Trieb“

E i n s p r u c h.

Telefon: (0611) 56 57 78 - 0 · Telefax: (0611) 56 57 78 - 18 · Internet: www.ra-schlempp.de (noch im Aufbau)
Kanzleianschrift: Oranienstraße 20 · 65185 Wiesbaden (Parkmöglichkeiten direkt vor der Kanzlei)
Bankverbindung:
< RA. D. Schlempp > Postbank Frankfurt am Main · BLZ 500 100 60 · Konto Nr. 3443 41 – 607
IBAN: DE56 5001 006 00344 3416 07
Steuer-Nr. 043 865 31129 · Finanzamt Wiesbaden II

Bürger 3 bis 7 über Schlempp Rechtsanwälte (15.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- a)
2. Zur Begründung verweise ich zunächst auf den Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“, der für das Plangebiet bestandskräftig beplant hat.
- Mit dem nun vorgelegten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ werden die geltenden Festlegungen für den räumlichen Geltungsbereich des Planentwurfs grundlegend abgewandelt:
- Anstelle der rechtswirksamen Festlegung bislang öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sollen nun dort zum Teil Wohnbauflächen ausgewiesen werden, von der Ausweisung von schon vorhandenen Verkehrsflächen, einmal abgesehen.
- Die weitere Erklärung, es würden im Falle der verbleibenden Flächen des bestehenden öffentlichen Kinderspielplatz sowie die verkehrliche Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert, täuscht darüber hinweg, dass diese planungsrechtliche Sicherung für den Planungsbereich bereits rechtsbeständig durch den geltenden Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ gegeben ist.
- In Wirklichkeit würde mit einem Inkrafttreten des in der Aufstellung befindlichen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ dem geltenden Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ im Nachhinein eine wesentliche „Rechtfertigung“ entzogen und damit dessen Rechtsgültigkeit in Frage stellen.
- b)
- Weiter trage ich vor:
3. 1. Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Am Schweinsstück“.
Es wurde von der Gemeinde immer wieder betont, dass eine Bebauung der Grundstücke Flur 9/Flurstück 79 im Rahmen des Baugebietes als Ausgleichsfläche ausgewiesen und eine Bebauung nicht möglich ist und insofern ein Verkauf nicht möglich sei. (Auch der Eigentümer sei nicht bekannt.)
Nicht lange danach wurde der Verkauf an einen Bauwilligen bekannt gegeben und der neue B-Plan angekündigt.
- Ausgleichsflächen werden zum Schutze der Natur gemäß BauGB/BNatSchG ausgewiesen.
- Wenn nun mit dem im Entwurfsstadium befindlichen Plan die Ausgleichsfläche zur Wohnbaufläche gemacht wird, widerspricht dies den bestehenden gesetzlichen Vorgaben, sodass der neue B-Plan nicht rechtmäßig beschlossen werden kann, wenn nicht eine weitere Ausgleichsfläche geschaffen wird oder wurde. Ein entsprechender Hinweis fehlt in der textlichen Begründung zum neuen B-Plan.
2. Stichstraße „Am Trieb“, Verkehrsaufkommen.
4. Die Straße „Am Trieb“ ist als Stichstraße im alten B-Plan bis zum Grundstück Am Trieb Nr.5 ausgewiesen. Die Erschließungsmaßnahmen sind laut Gemeinde abgeschlossen! (Siehe „alten“ B-Plan)
- Die Gemeinde spricht demgegenüber richtig nur von einer Stichstraße.
Erstmals in einem Schreiben im Rahmen einer früheren rechtlichen Auseinandersetzung.

Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Gleichwohl bleibt die ursprüngliche Ausgleichsflächenplanung im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Ergebnis unberührt, zumal als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ der Ankauf einer Fichtenfläche am Silberbach in der Gemarkung Schloßborn und ihre Umwandlung in Grünland im Bereich des Naturschutzgebietes „Silberbachtal“ vorgesehen war. Da mit den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung lediglich als Vermeidungsmaßnahme das Ausgleichserfordernis gemindert wurde, wird der Begrünungsanteil auf dem Baugrundstück jedoch von bislang 10 % auf nunmehr 15 % erhöht.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung zur künftigen Sperrung der bestehenden und als solche bislang genutzten Wegeverbindung wird seitens der Gemeinde Glashütten geprüft.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung im Bereich der Straße Am Trieb einheitlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen. Die festgesetzten Verkehrsflächen verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenparzelle, wohingegen zur Umsetzung der Wendeanlage vor allem Flächen südlich der Straßenparzelle in Anspruch genommen werden.

Der restliche Schotterweg ist als Waldweg für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Eine Nutzung als Straße ist nicht erlaubt (laut Gemeinde).

Die Realität ist jedoch eine andere. Der Waldweg „Am Trieb“ wird als verkehrsreiche Fahrbahn (Rennstrecke) für die Anlieger im oberen Teil des Baugebietes „Am Schweinsstück“ genutzt, obwohl sie über die Straße „Erlerblick“ ordentlich erschlossen sind.

Auch der Weg/Straße(?) „Am Eichpfad“ kann zur An-/Abfahrt dieser Anlieger genutzt werden.

Dieser Waldweg „Am Trieb“ wird insbesondere durch LKWs der Lieferdienste als echte Rennbahn genutzt. Sie ist stark abschüssig.

Da an der Stichstraße „Am Trieb“ vermehrt Familien mit Kindern wohnen, kam es bereits zu sehr gefährlichen Situationen zwischen sehr schnell fahrenden Lieferdiensten und spielenden Kindern.

Auseinandersetzungen mit den Fahrern führten bereits zu körperlichen Bedrohungen!

Der Hinweis auf das Fahrverbots des Weges wird meist mit verbalen Entgleisungen erwidert.

Darüber hinaus wurde und wird auf Wunsch der Anlieger die Stichstraße „Am Trieb“ als Schotterstraße belassen. Dies wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung „Auf dem Schweinsstück“ einvernehmlich zwischen Gemeinde und Anliegern abgestimmt!

Durch die rasenden LKWs wird die Straße allerdings so stark belastet, sodass ständig Schlaglöcher entstehen, die aufwendig zum Teil von der Gemeinde, aber auch von den Anliegern befüllt werden müssen.

Schon seit langem wird daher die Sperrung der Zufahrt von dem Wald- und Forstweg „Am Trieb“ zur Stichstraße „Am Trieb“ gefordert.

Im (neuen) B-Plan-Entwurf ist nun nicht nur das (Teil)Grundstück Flur 9/Flurstück 79 als bebaubares Grundstück mit 3 Gebäuden und je zwei WE vorgesehen, sondern auch die Erschließung über eine Verlängerung der Stichstraße „Am Trieb“ zum Wald- und Forstweg „Am Trieb“.

Diese Verlängerung würde, insbesondere wenn ein Ausbau der Stichstraße „Am Trieb“ mit einer Feindecke ausgeführt würde, die vorher beschriebene Situation dramatisch verschlimmern

!

Wir fordern jetzt, sollte das Vorhaben des neuen B-Plans erforderlich sein, die Absperrung der Stichstraße zum Wald und Forstweg nicht nur zu beschließen, sondern auch in die Tat umzusetzen.

Meine Mandanten schlagen einen abschließbaren Pfosten vor, der die Wanderer, Radfahrer und dem Forstbetrieb ermöglicht, die Straße/Weg zu nutzen. Die nachhaltige Erhaltung des Zustands der Straße und die Verkehrssicherheit der Anwohner wäre gewährleistet.

Des Weiteren betonen meine Mandanten ausdrücklich, dass die jetzigen Anlieger den Ausbau der Straße (Feindecke) nicht wünschen. Die Schotterstraße reicht vollständig und fügt sich auch harmonisch in die Waldrandlage ein. Die Gemeinde hat diesen Wunsch wiederholt bestätigt. (Erstmal im Schreiben vom 06.11.2006).

5. 3. Einbeziehung eines Teils der jetzigen und erschlossenen Stichstraße „Am Trieb“ in den neuen B-Plan

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ setzt im Bereich der Straßenparzelle überwiegend Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ sowie „Waldweg“ und im Bereich der Wendeanlage öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die bisherigen Festsetzungen werden entsprechend ersetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Festsetzung zunächst nur um die bauplanungsrechtliche Umwidmung der bisherigen zeichnerischen Festsetzung, wobei eine tatsächliche Änderung und Vergrößerung der bestehenden Verkehrsflächen letztlich nur im Bereich der erforderlichen Wendeanlage vorgesehen ist.

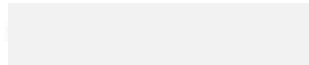
SCHLEMP
RECHTSANWÄLTE

Die Stichstraße „Am Trieb“ ist bis zum Haus Nr. 5 vorbei am Haus Nr. 4 als Straße ausgewiesen. Erst hinter der Einfahrt Haus Nr. 5 beginnt der Wald- und Forstweg.

Im B-Plan-Entwurf wird die bereits im alten B-Plan ausgewiesene Straße erneut in den B-Plan als Straße ausgewiesen.
Hierfür gibt es keinen ersichtlichen Grund und ist nicht notwendig.

Die Anlieger Am Trieb 4 und 5 fordern die Gemeinde auf, den neuen B-Plan dahingehend zu berichtigen, den Teil der Straße, der bereits im alten B-Plan als Straße ausgewiesen und erschlossen ist, herauszunehmen. Eine erneute Erschließung ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



(Dieter Schlempp)
Rechtsanwalt

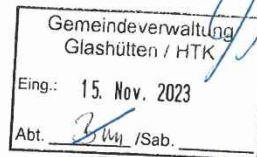
Gemeinde Glashütten

z.H. Herrn Bürgermeister Ciesielski,

z.H. Herrn Meixner,

61479 Glashütten

Schloßborner Weg 2



Sehr geehrte Herr Herren,

1.

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben der Gemeine Glashütten den Bebauungsplan in Oberems Auf dem Schweinsstück / Am Trieb zu ändern

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 8 (13.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ciesielski,

Sehr geehrter Herr Meixner,

2. Die Gemeinde hat beschlossen, dass lt. geltenden Bebauungsplan als öffentliches Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung umzuwandeln.
Welche Gründe gibt es in dieser Eile zu verfahren?
Welche weiteren Gründe liegen vor, die Änderung des Bebauungsplans ohne Umweltprüfung durchzuführen?
3. In der 22. Gemeindevertretung vom 21.09.2023 wurde unter 4.4 das Thema Hochwasser und Breitwasserschäden in Fließpfadkarten zur Kenntnis genommen. Aus dem Kartenausschnitt für Oberems wird sichtbar, dass genau diese Fläche im Bebauungsplan als kritischer Bereich markiert ist. Somit wird nachvollziehbar, dass genau aus diesem Grund die benannte Fläche kein Bauland, sondern öffentliches Grün wurde.
4. In den Erläuterungen der Fachausschüsse im Herbst 2022 wurden bei der Vorstellung des Anliegens mitgeteilt, dass der Käufer die Kosten für die versorgungstechnische Anbindung dieser Flurstücke zzgl. zum Grundstückspreis übernimmt / übernehmen muss. In der Vorstellung der Gemeindevertretung ist davon nicht mehr die Rede, sondern nur dass die Kosten zur Änderung des Bebauungsplans vom Käufer getragen werden und schon ein Notar den Kaufvertrag aufgesetzt hat. Wer trägt die Kosten für die versorgungstechnische Anbindung dieser Grundstücke?
5. Auch wurde in der Vorstellung des Vorhabens im Herbst in den Fachausschüssen davon gesprochen, dass die Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sichergestellt werden muss und der Rettungswagen im neuen Wendehammer wenden könnte. In den vorliegenden Unterlagen ist der Wendehammer entfallen und die Anbindung der Zufahrt endet am Weg „Am Trieb“. Entspricht dies den gesetzlichen Vorgaben der Notfallversorgung?
6. In der Beschlussfassung vom 21.09.2023 wurde festgeschrieben, dass die Bebauung nur nach Vorgaben aus dem geltenden Bebauungsplan für das entstandene Neubaugebiet umgesetzt werden kann. Warum wurde in den vorliegenden Plänen geringere Abstandsmaße und Bebauungsfaktoren verwirklicht?

In der Hoffnung, dass unsere Anmerkungen beantwortet und berücksichtigt werden,

verbleiben wir mit freundlichen Grüßen aus Oberems

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sodass unter Wahrung der tatbestandlichen Voraussetzungen als Rechtsfolge entsprechende Verfahrenserleichterungen eintreten. Die vom Bundesgesetzgeber gewählte Begrifflichkeit stellt auf eine Planungsbeschleunigung im Sinne einer Verfahrenserleichterung und weniger auf eine zeitliche Beschleunigung ab.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ursächlich für die bisherigen Festsetzungen dürfte jedoch vielmehr das dem bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sein, dessen Grundzüge im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt werden. Im Übrigen ist die Aussagekraft reiner Fließpfadkarten regelmäßig begrenzt, zumal diese einer ersten Orientierung und mithin der öffentlichen politischen Diskussion der Starkregenereignis-Thematik in den Gemeinden dienen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten Bebauung entstehenden Erschließungskosten werden vom Bauherrn im Bereich des Plangebietes übernommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung im Bereich der Straße Am Trieb einheitlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen. Die festgesetzten Verkehrsflächen verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenparzelle, wohingegen zur Umsetzung der Wendeanlage vor allem Flächen südlich der Straßenparzelle in Anspruch genommen werden.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes orientieren. Gleichwohl wurden die Festsetzungen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie den aktuellen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben geprüft und somit nicht vollständig unverändert übernommen; eine erhebliche Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern innerhalb des näheren Umfeldes wird seitens der Gemeinde Glashütten hierbei nicht erkannt.