

**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**

**Bebauungsplan**

**„Über dem Seegrund“**

**- Teil I: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange -**

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

Glashütten und Wettenberg, den 17.09.2020

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

**Stellungnahmen mit Anregungen**

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

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

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

### **Beschlussempfehlung**

#### **Satzungsbeschluss**

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

BUND, Ortsverband Königstein-Glashütten (10.09.2019)

## Beschlussempfehlungen

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

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

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

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

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

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

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

5. Auch die Zahl der Wohnungen sollte erhöht werden. Wir begrüßen die Festlegung auf eine Wohnung je 300 m<sup>2</sup>, was einer Erhöhung der Wohneinheiten entspricht. Allerdings vermischen wir die Möglichkeit von Einliegerwohnungen, diese sollten unbedingt zugelassen werden. Der demografische Wandel zeigt, dass gerade kleine Wohnungen sehr gesucht sind und auch ältere Menschen gerne im eigenen Haus bleiben, wenn die Möglichkeit der Unterbringung einer Pflegeperson oder einer Person, die gegen z.B. Haushaltshilfe, Gartenhilfe vergünstigt wohnen kann, gegeben ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung und eine Einliegerwohnung (max. 60 m<sup>2</sup>) zulässig. Für die Einliegerwohnung ist abweichend von der Stellplatzsatzung nur ein Stellplatz vorzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

**2.NEU Bodenschutz**

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

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

**Zu 7: Den Anregungen wird nicht entsprochen.**

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

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



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

### 2.NEU.1 Oberbodenschutz

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

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

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

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

10. Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m<sup>2</sup>, Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Die Benutzung von Kunststoff-Bauteilen (Geovlies, Plastikgitter oder dergleichen) ist nicht erwünscht.

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

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

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

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

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Artenliste siehe Anhang.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen.

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

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

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

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

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

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

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m<sup>3</sup>. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m<sup>3</sup>) nachgepflanzt, so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 148 m<sup>3</sup> Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 39 m<sup>3</sup> Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m<sup>3</sup> und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter.

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

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

### 2.NEU Technischer Lärmschutz

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

### Zu 12: Der Anregung wird nicht entsprochen.

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

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

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

**3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)**

**3.1.1 Dacheindeckung**

14. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

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

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

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche mit mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen.

Artenliste siehe Anhang.

**3.NEU. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)**

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

**3.NEU. Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)**

17. Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Artenliste siehe Anhang.

**3.NEU Grundstückseinfriedungen (§ 6, HBO)**

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

Bei Einfriedungen von Grundstücken (> 500 m<sup>2</sup>) soll die Pflanzung in lockeren Gehölzgruppen durchgeführt werden.

Artenliste siehe Anhang.

**Zu 14: Der Anregung wird nicht entsprochen.**

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

**Zu 15: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 16 bis 23: Den Anregungen wird nicht entsprochen.**

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

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

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

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



### 3.NEU Grundstückszu- und ausfahrten

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

### NEU. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

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

### NEU. Erdaushub

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

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

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

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



### NEU. Bodenschutz

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

### 4. bzw. 5.3 Regenrückhaltung

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

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

Das Gesamtvolumen ist der entwässernden Fläche bei einem Starkregen anzupassen, es sollte mindestens 60 l/m<sup>2</sup> versiegelter oder überdachter Grundfläche betragen. Der Überlauf der Regenwasserzisterne bildet die Sickerpackung, der Überlauf der Sickerpackung darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

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

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

### 5.4 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorschriften

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

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

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

### Zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**5.9 Altlasten/Altablagerungen**

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

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

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

**Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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



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

### NEU. Teilung von Grundstücken (§ 7, HBO)

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

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

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

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

### NEU. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

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

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

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

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

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

Zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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



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

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

### NEU. Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

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

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

### NEU. Baustelleneinrichtung (§ 11, HBO)

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

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

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

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

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

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

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



**Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz**

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

**Umweltschutz und Naturschutz**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)

---

**Anhang**

**Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)**

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

**Zu 32: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

**Artenliste Heckenpflanzen/Wildsträucher (Auswahl)**

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

**Artenliste Fassadenbegrünungen (Auswahl)**

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

**Artenliste Obstbäume (Auswahl)**

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Heiko Schopf

**TECHN1K**

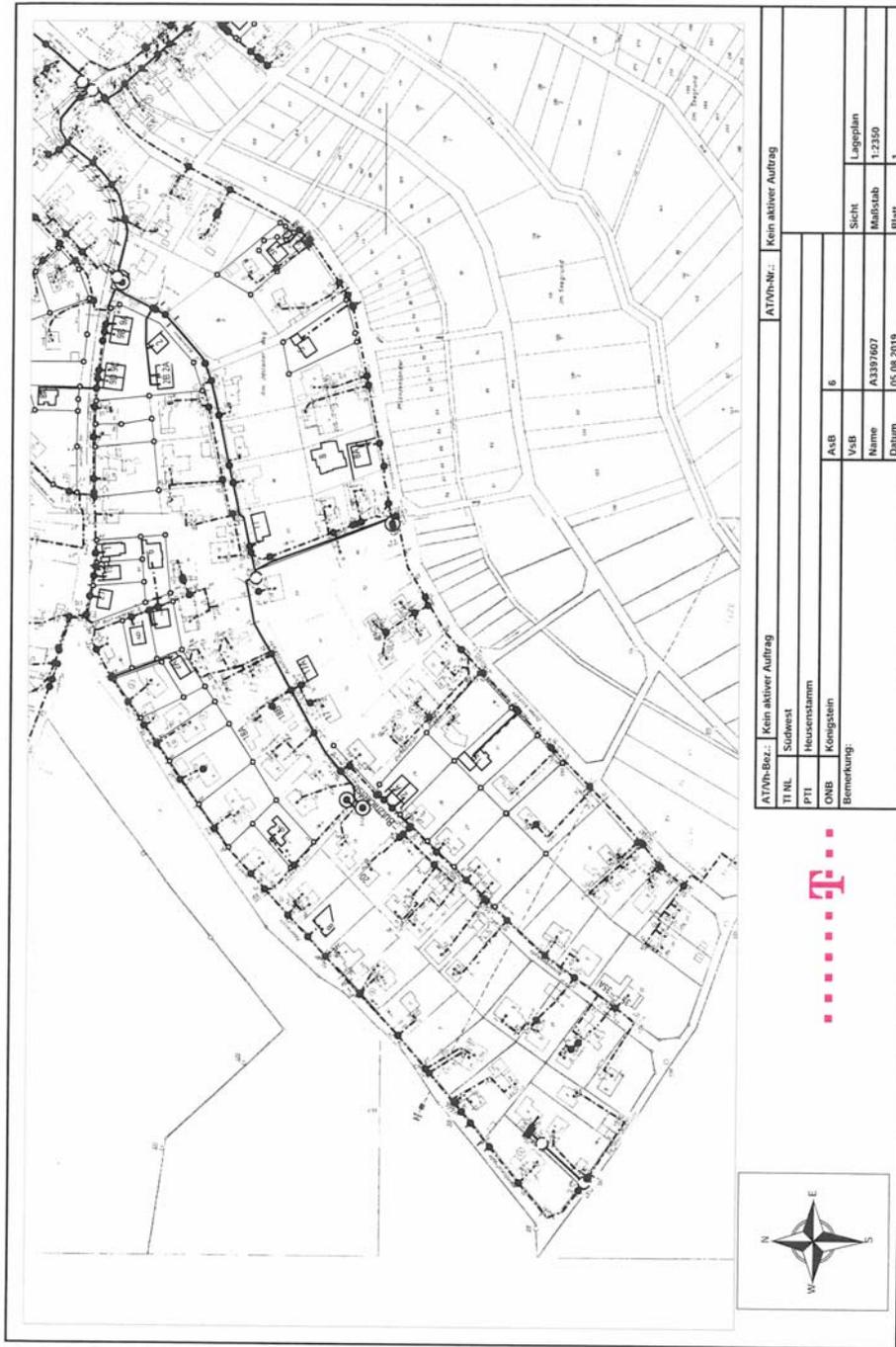
.....T.....  
**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Heiko Schopf  
Fachreferent  
PB 3 L  
Jahnstr. 54-64, 83150 Heusenstamm  
+49 6104 78 1685 (Tel.)  
E-Mail: [Heiko.Schopf@telekom.de](mailto:Heiko.Schopf@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

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



Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

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

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

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

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06 - 257

01. September 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten**  
**Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

**Beschlussempfehlungen**

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

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

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

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

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

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

#### Textliche Festsetzungen

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

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

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

#### Zu I. Planzeichen und Planzeichnung:

8. Die Rechtsbezüge in der Legende sind zu ergänzen.

#### Zu II. Textfestsetzungen:

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

#### Zu III. Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

**Zu 8 und 10: Der Anregung wird entsprochen.**

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

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

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

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

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

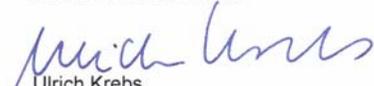
12. Bei der Einleitung von Mischwasser in Oberflächengewässer sind gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zusätzlich weitergehende Anforderungen (Immissionsanforderungen), die sich aus der Anwendung des „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ ergeben,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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Ulrich Krebs  
Landrat

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

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

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

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

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

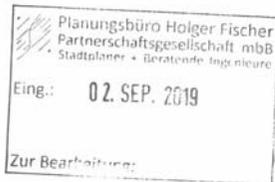
Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein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

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

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

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

35440 Linden



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

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

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

   
Datum  
28.08.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
31.07.2019

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

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

Sehr geehrte Frau Gerhard,

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

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

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

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

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

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (28.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

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

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

Seite 2



Freundliche Grüße

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

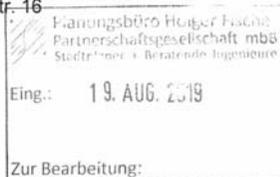


Kai Runge



Charmaine Wagner

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



Der Regionalvorstand

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

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

16. August 2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Mechthild Baukholt  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.10.2020)

**Beschlussempfehlungen**

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

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

der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

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

3. Grundwasser, Bodenschutz:

Bodenschutz:

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

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

Besonderer Hinweis:

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

4. Abfallwirtschaft:

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

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

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

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

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

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

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

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

[www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall)

5. Bergaufsicht:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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

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

**Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

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

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.08.2019)

**Beschlussempfehlungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert

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

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