

**Gemeindevertretung  
der Gemeinde Glashütten**



**XVIII. Wahlperiode**

**Drucksache-Nr.: 116/GV/XVIII**

**Glashütten, 23.05.2017**

**Vorlage des Gemeindevorstandes  
- öffentlich -**

**Az.: Amt III-WI/pa**

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn  
Bebauungsplan „Am Silberbach“ - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;  
hier: Beratung und Beschlussfassung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der am ... 2004 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Gebietsbereich „Am Silberbach“ in seiner damaligen Form und Abgrenzung wird aufgehoben.
2. Für den Bereich südlich der Bebauung Akazienweg und östlich der Bebauung Birkenweg (Flurstücke: 45/2, 47/1, 114, 48, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 49, 50, 53, 52, 54, 58, 57, 56, 59 und 106) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Silberbach“. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der anliegenden Karte zu entnehmen; diese ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
3. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 15.2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

**Erläuterungen:**

Entsprechend den damaligen Überlegungen hatte die Gemeinde Glashütten im Jahr 2007 ein Antrag auf Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 gestellt, um im Ortsteil Schlossborn ein bis zu 9,0 ha umfassendes Allgemeines Wohngebiet ausweisen zu können. Der Bebauungsplan wurde aber nicht aufgestellt.

Der aktuell geltende Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt in der gesamten Gemeinde nur noch die Fläche in Schlossborn als geplante Wohnbaufläche dar.

Im zentralen Ortsteil Glashütten mit seinen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur und im Ortsteil Oberems sind keine geplanten Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet aber, dass derzeit weder in Glashütten noch in Oberems eine Baulandentwicklung möglich ist.

Ob die Baulandentwicklung in Schlossborn vor dem Hintergrund des im Zuge der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes 2010 deutlich an Bedeutung gewonnenen Artenschutzes nach umsetzbar ist, wurde im vergangenen Jahr gutachtlich untersucht. Der Artenschutz-Fachbeitrag hält im Ergebnis fest, dass es bei den Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann (Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG § 44 Abs. 1-3). Für diese Tierartengruppen werden geeignete Vermeidungs- und/oder Kompensationsmaßnahmen zwingend notwendig. Diese sind teilweise (Schlingnatter) bereits vorlaufend (CEF-Maßnahmen) funktionsfähig umzusetzen. Aus gutachterlicher Sicht werden die notwendigen Maßnahmen bei einer vollständigen Beanspruchung des Plangebietes als praktisch kaum umsetzbar eingestuft, da entsprechend aufwertbare und noch unbesetzte Lebensräume in der Umgebung nicht zur Verfügung stehen. Eine deutlich kleinere teilflächige Entwicklung, möglichst im Anschluss an bereits anthropogen vorbelastete Bereiche, die an die bestehende Bebauung und/oder die Schul- und Sportanlagen angrenzen, ist hingegen als umsetzbar einzustufen. Hierbei könnte die verbleibende Fläche für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Südlich entlang der verlängerten Ringstraße wird die Ausweisung eines rd. 1,8 ha umfassenden Allgemeinen Wohngebietes für eine zwei bis maximal vierzeilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern möglich. An diesen ersten Bauabschnitt schließt sich östlich der Bebauung Birkenweg ein rd. 0,9 ha großer zweiter Bauabschnitt vergleichbarer Bautiefe an. Es handelt sich bei diesem gemeindeeigenen Gelände aber um ein in der Hessischen Biotopkartierung erfasstes pauschal geschütztes Biotop (Weide östlich Schlossborn, Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt). Die Einbeziehung auch des zweiten Abschnitts in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Silberbach“ ist allein schon deshalb erforderlich, um die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen Straße, Wasser, Kanal auf die Gesamtplanung hin berechnen zu können, auch wenn der zweite Bauabschnitt gegebenenfalls erst nach der anstehenden Fortschreibung des RegFNP erschlossen werden kann, weil er dort derzeit noch nicht als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

Infolge des reduzierten Ansatzes in Schloßborn können auch in Glashütten und Oberems noch vergleichbare Baugebiete entwickelt werden, ohne das der Gemeinde vom RegFNP zugestandene Siedlungsflächenkontingent zu überschreiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Silberbach“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB unter besonderer Berücksichtigung der sich aus dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BauGB Novelle 2017) ergebenden zusätzlichen Anforderungen an die Umweltprüfung und den Umweltbericht.

Die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege und insbesondere auch des Artenschutzes ergebenden Ausgleichserfordernisse werden soweit möglich im unmittelbaren Anschluss an das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet erbracht. Die HLG wird beauftragt, sich um den Erwerb bzw. die Erlangung der Nutzungsrechte an Grundstücken in vergleichbarer Größenordnung wie das Baugebiet selbst zu bemühen.

Der Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und dem umfangreichen Abstimmungsbedarf mit wesentlichen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die zeitnahe Einleitung der hierfür vorgesehenen Beteiligungsschritte Rechnung getragen.

gez. Brigitte Bannenberg  
Bürgermeisterin

**Anlage**