

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan

„Am Silberbach“

1. Bauabschnitt

- 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 06.11.2020).

Glashütten und Wettenberg, den 15.10.2021

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

Stellungnahmen mit Anregungen

AbwasserVerband Main-Taunus (03.11.2020)
BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (06.11.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH (26.10.2020)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (01.12.2020)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (01.11.2020)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (03.11.2020)
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus) (02.10.2020)
Naturpark Taunus (05.10.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt (23.11.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (25.11.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (12.08.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (25.10.2021)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (29.10.2020)
Syna GmbH (08.10.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (24.09.2020)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (13.10.2020)
Magistrat der Stadt Idstein (01.10.2020)
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus (28.09.2020)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (04.11.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (26.10.2020)

Beschlussempfehlung

Abwägungsbeschluss

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Immissionsbetrachtung wurden u. a. am verbandseigenen Regenüberlaufbecken RÜB Schloßborn, in dessen Direktinzugsgebiet auch das neue Baugebiet „Am Silberbach“ liegt, Defizite aufgrund der hydraulischen Belastung des Weiherbaches festgestellt, so dass hier entsprechende weitergehende (bauliche) Maßnahmen zur Minderung der Gewässerbelastung erforderlich werden.

Auch wenn zukünftig aus dem Baugebiet lediglich der nicht versickerungsfähige Anteil des anfallenden Niederschlagswassers gedrosselt über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden soll, wird sich dennoch die hydraulische Belastung an der Einleitung des RÜB Schloßborn in den Weiherbach weiter verschärfen. Daher ist die über die Mischwasserkanalisation abzuleitende Niederschlagsmenge aus dem Baugebiet soweit wie möglich zu begrenzen.

7. Der Abwasserverband Main-Taunus begrüßt aber ausdrücklich die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem und die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie die Sammlung, Rückhaltung und überwiegend Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einer zentralen Rigole und gedrosselte Ableitung lediglich des nicht versickerungsfähigen Anteils über die bestehende Mischwasserkanalisation
8. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie:
- Sammlung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen
 - Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise
 - Extensive Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern
- werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
9. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 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 bereitzustellen.
- Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

10. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Silberbach verläuft südlich des Plangebietes.
11. Durch das Land Hessen ist für den oberen Gewässerabschnitt des Silberbaches im Bereich des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) rechtskräftig festgesetzt.
Auch in dem durch das Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet Schwarzbach und den zugehörigen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten ist der obere Gewässerabschnitt des Silberbaches nicht berücksichtigt.
12. Hinsichtlich des Ausgleichs des Biotopwertdefizits empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus zu prüfen, inwiefern vorrangig als Kompensationsmaßnahmen Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gemäß dem Maßnahmenprogramm des Landes Hessen an den Oberflächengewässern in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, wie z. B. am Silberbach oder Weiherbach, in Frage kommen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebe
Techn. Geschäftsführer

Splitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin

Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird zum Teil entsprochen.

Zum Ausgleich der Biotopwertdifferenz, welches mit der Umsetzung der Planung und dem Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, wird das verbleibende Defizit durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme kompensiert. Namentlich handelt es sich hierbei um die Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Nidda zwischen Krachenburg und Dortelweil“ in der Gemeinde Bad Vilbel. Demnach wird zur Kompensation eine Gewässerrenaturierungsmaßnahme herangezogen, die jedoch nicht im Gebiet der Gemeinde Glashütten liegt.



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

Gemeinde Glashütten
- Gemeindevorstand -
Schlossborner Weg 2

61479 Glashütten

vorab per Fax: 06174 / 292-43
und per E-Mail an info@gemeinde-glashuetten.de

sowie an Planungsbüro Fischer
per E-Mail an: J.Gerhard@fischer-plan.de

Nachrichtlich an:

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Hochtaunus
Per E-Mail an: valeska.krebs@hochtaunuskreis.de,
christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Obere Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt
Per E-Mail an: heike.hilsenbek@rpd.hessen.de,
alexander.dornhoeffer@rpd.hessen.de

Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt
Per E-Mail an: martin.zengerle@rpd.hessen.de,
dieter.essenburger@rpd.hessen.de

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

Ortsverband Königstein - Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 - 249 18 12
Fax 06174 - 249 18 13

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

6. November 2020

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (06.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

1. Es wurden einige Festsetzungen vorgeschlagen, die dem Klimawandel Rechnung tragen und dadurch u.U. Mehrkosten für die/den Hausbesitzer*in/Bauträger*in verursachen können. Diese Festsetzungen sind geboten und erforderlich sowie unbedingt in einer verbindlichen, durchsetzbaren Weise umzusetzen. Seitens der Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen sind diese damit einhergehenden Einschränkungen in jedem Fall hinzunehmen, denn es müssen alle möglichen Anstrengungen unternommen werden, um den Klimawandel zu verhindern bzw. jedenfalls zu vermindern. Das bedeutet auch, dass z.B.

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn

ohne weiteres Klimaschutz-bedingte Mehrkosten durch eine etwas weniger luxuriöse Ausstattung an anderer Stelle eingespart werden können.

Es kommt ein Klimawandel auf uns zu, das ist sicher. Wie stark er ausfällt, ist davon abhängig, wie sehr wir es schaffen, CO₂ einzusparen. Das wichtigste Ziel für die nächsten Jahrzehnte ist die Einsparung von CO₂, bzw. das Binden von CO₂ aus der Luft. Das Einsparen von CO₂ kann am einfachsten durch Verzicht auf fossile Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Gas) und Energiesparen ganz allgemein erreicht werden. Das Binden von CO₂ kann am einfachsten durch Pflanzen, insbesondere Bäume erreicht werden. Dazu zählt auch ein möglichst geringer Flächenverbrauch, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Deshalb wurden alle Festsetzungen auf diese Ziele hin optimiert. Noch mehr könnte nur durch ein Nichtbebauen des Geländes erreicht werden. Deshalb ist ein Weniger als die vorgeschlagenen Maßnahmen/Textfestsetzungen im Hinblick auf den Klimawandel nicht akzeptabel!

Der Natur ist es egal, ob es Gesellschaftsschichten gibt, die das anders sehen und das gerne ausdiskutieren möchten. Die Natur verhandelt nicht, sie macht.

Corona tötet Menschen – der Klimawandel tötet unsere Welt.

Glashütten behauptet, Klimakommune zu sein – dann muss Glashütten das auch beweisen.

1 Anmerkungen allgemeiner Art

2.

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

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

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

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

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

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig. Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.

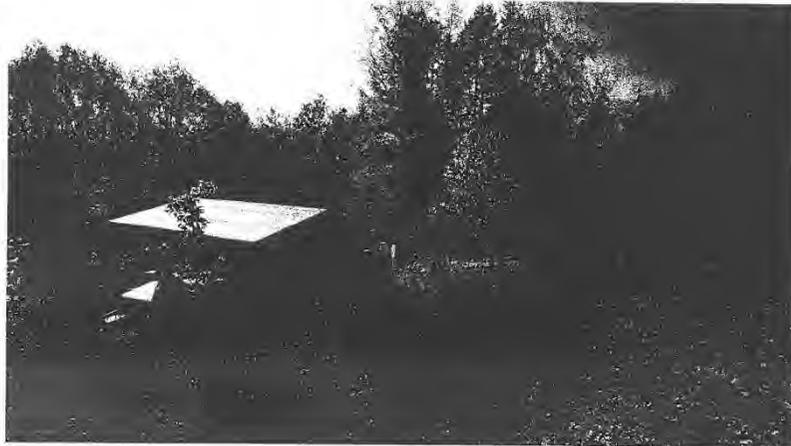
1.1 Anmerkungen zum angrenzenden Außenbereich

3. Bei der Begehung der Umgebung fiel auf, dass sich im Bereich zwischen der Bebauung und dem Naturschutzgebiet einige „Kleingärten“ befinden. Teilweise findet in ihnen sogar eine Wohnnutzung statt. Dazu stellt der BUND fest, dass das gesamte Gelände Außenbereich und keine Kleingartenanlage ist.

Damit sind sämtliche Zäune und Gartenhütten mit einer Grundfläche > 30 m² sowie Betonfundamenten unzulässig. Es ist die Pflicht der Gemeinde hier dafür zu sorgen, dass alle derartigen Bauten so schnell wie möglich zurückgebaut werden.

Mögliche Befangenheiten von Seiten der Gemeindevertreter*innen, sind bei der Diskussion und Durchführung zu berücksichtigen.

Die Bauaufsicht in Bad Homburg ist sicherlich hilfsbereit, wenn die Gemeinde hier Unterstützung benötigt.



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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt (am)
Naturschutz
(Ökumene)



Gut erkennbar: Neuer Zaun

4. Die obigen zwei Bilder zeigen einen offensichtlich neu angelegten und gepflegten Garten. Nun mag es sein, dass man früher (vor 40, 50 Jahren) mit Zäunen, Hütten etc. im Außenbereich noch recht lax umging. Aber seit wenigstens 5-10 Jahren, seit der Bebauungsplan angestrebt wird, sollte das auch jedem in der Gemeinde klar sein, dass gerade Zäune, aber auch größere Hütten (vor allem die mit Betonfundament) im Außenbereich noch nie zulässig waren und auch heute nicht sind. Umso schlimmer ist es, wenn es trotzdem passiert und die Gemeinde sich nicht kümmert.

Einer Gemeinde, die derartig lax mit an ein Naturschutzgebiet angrenzenden Flächen umgeht, kann man schlechterdings nicht unterstellen, dass sie besonders sorgsam mit einem Baugebiet in der Nähe eines Naturschutzgebietes umgehen wird. Das zeigt leider auch der vorgelegte Bebauungsplan.

Der BUND fordert die Gemeinde dringend auf, hier Abhilfe zu schaffen!

2 Anmerkungen zur Begründung

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

5. In der Begründung wird als Argument für das Baugebiet angeführt, dass schließlich im Regionalen Flächennutzungsplan dort bereits großräumig geplante Wohnbauflächen eingezeichnet seien. Nun, entsprechend eingezeichnete Flächen sind eine Voraussetzung überhaupt für einen Bebauungsplan – aber niemals der Grund, warum dort gebaut werden muss. Der RegFNP macht hier keine Vorgabe, sondern schafft eine Entwicklungsmöglichkeit aus raumordnungsrechtlicher Sicht. Die Argumentation der Gemeinde bzw. deren Planer*innen ist also völlig irreführend!

Im RegFNP sind deutlich Markierungen für folgende wichtige Funktionen zu sehen:

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Die Planung ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt. Da im Flächennutzungsplan regelmäßig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dargestellt wird, handelt es sich somit durchaus um eine planerische Standortwahl, die nunmehr im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Glashütten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird. Im Übrigen bleibt der Bereich des Plangebietes zum Teil deutlich hinter dem Umfang der Bauflächendarstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zurück. Ferner bleibt anzumerken, dass die Darstellung von „Wohnbauflächen“ nicht überlagernd erfolgt und sich die genannten raumordnerischen Festlegungen bzw. Flächendarstellungen ausschließlich auf die das Plangebiet umgebenden Flächen beziehen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Mensch
Deutschland

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Sie werden von Flächen Wohnbau, Plan, überlagert. Insofern erscheinen diese Wohnbauflächen an der sensibelsten Stelle von Schlossborn geplant worden zu sein.

Die Regionalplanung wollte damit ursprünglich einen Puffer zwischen die vorhandenen Wohnbauflächen und das Naturschutzgebiet legen. Insofern erscheinen die in den RegFNP eingezeichneten Wohnbauflächen-Plan nach unserer Einschätzung bei der letzten Änderung nicht korrekt aus dem Regionalplan entwickelt worden zu sein und machen die hier vorgestellte Planung mittelbar rechtlich fragwürdig.

Die Kleingärten werden als Wald i.S.d. Hess. Waldgesetzes eingestuft.

Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, weil für keine der fünf oben angeführten Gebietsarten dargelegt wird, warum hier die Notwendigkeit einer Wohnbebauung wichtiger wäre bzw. unumgänglich sei.

Da die vorgesehene Fläche gleich durch vier wichtige Funktionen gekennzeichnet ist (bzw. ursprünglich gekennzeichnet war), ist auf die Begründung besonders viel Wert zu legen. Eine vorhandene Nachfrage, die letztlich durch eine verfehlte Gewerbepolitik (viel Gewerbezug in die Städte, keine oder keine ausreichende Gewerbesteuerenkung z.B. zum Ausgleich in ländlichen Gebieten, um der Landflucht entgegenzuwirken) des Landes bzw. des Bundes ursächlich verursacht wird, ist keine originäre Nachfrage der Glashüttener Bevölkerung, die unbedingt bedient werden müsste. Darüber hinaus lässt auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung keinen derartigen Bedarf erkennen.

Für keine der vier Funktionen wurde ausreichend dargelegt, welche Folgen eine Bebauung für diese Funktion hätte. In Zeiten des Klimawandels, der jeden Tag deutlicher zu Tage tritt, ist das umso wichtiger. Dass alle vier Funktionen wichtig zur Bekämpfung des Klimawandels sind, das wird hier sträflich vernachlässigt!

2.2 Innenentwicklung und Nachverdichtung

6. Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da sie außerdem nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Begründung erfüllt nicht die im BauGB vorgegebene Verpflichtung zu einer eingehenden und nachvollziehbaren Begründung der Planungsnotwendigkeit. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum viele Verdichtungsmöglichkeiten nicht genutzt werden. So kann in einigen Baugebieten aufgestockt werden oder durch Teilung der Grundstücke nachverdichtet werden. Ein etwaiger nicht ausreichender Kanal kann ebenfalls kein Hinderungsgrund sein, immerhin müsste im neuen Baugebiet sogar ein komplett neuer Kanal gelegt werden. Eine bloße Angabe der Befragung der Eigentümer*innen von immerhin 33 Baulücken, von denen nur 18 geantwortet haben, ist jedenfalls keine ausreichende Begründung für die Behauptung, dass alle Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft seien, was hiermit suggeriert wird.

Eine sogenannte „Warteliste“ von Bauinteressent*innen ist ebenfalls kein Nachweis, denn diese Liste spiegelt mindestens zu einem großen Teil auch nur den massiven Bevölkerungsdruck im Rhein-Main-Gebiet wider. Sie ist das Ergebnis einer verfehlten Gewerbepolitik (viel Gewerbezug in die Städte, keine

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, ist die Gemeinde Glashütten grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Gemeinde Glashütten steht allerdings auch einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des dort fehlenden Flächenpotenzials, letztlich nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten bedarfsorientierten Baugebietsentwicklung sollen zwar unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen rd. 60 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamt-räumliche städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Glashütten ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Der Bereich des Plangebietes grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Darüber hinaus hat die Gemeinde Glashütten 2019 eine schriftliche Befragung der Eigentümer von insgesamt 33 Baulücken im Gemeindegebiet vorgenommen. Von den insgesamt 18 Rückläufern wurde einmal vorgetragen, dass überhaupt keine Bebauung angestrebt wird und 17-mal vorgetragen, dass die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes noch unbekannt ist. Insgesamt viermal wurde eine Nutzung durch den Eigentümer und einmal eine Nutzung durch Familienmitglieder sowie im Übrigen eine auch künftig unbekannte Nutzung angegeben. Im Ergebnis besteht demnach angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse sowie mangels konkreter Absichten einer Bebauung keine Möglichkeit kurzfristig größere Potenziale zur baulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



oder keine ausreichende Gewerbesteuerenkung z.B. zum Ausgleich in ländlichen Gebieten, um der Landflucht entgegenzuwirken) des Landes bzw. des Bundes und ist keine originäre Nachfrage der Glashütter Bevölkerung, die unbedingt bedient werden müsste. (Wiederholung ist beabsichtigt.)

2.3 Demografischer Wandel

7. Laut der Bertelsmann-Stiftung¹ wird in den nächsten Jahren ein Rückgang in Hessen bei der erwerbstätigen Bevölkerung festzustellen sein, gepaart mit einer Überalterung der Bevölkerung. Zudem liegt Glashütten am äußeren Rand des Einzugsbereichs von Frankfurt. Das bedeutet, dass in den nächsten Jahren mit einem ausgeprägten Generationenwechsel in Glashütten zu rechnen ist. Das dürfte eine deutliche Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt zur Folge haben – so hier denn tatsächlich ein echter Bedarf vorhanden ist, der aus dem vorhandene Ortsgebiet nicht befriedigt werden kann, was sehr stark bezweifelt wird. Am ehesten dürfte hier ein Bedarf für seniorengerechte Wohnungen mit Betreuung und/oder Pflege zu erwarten sein, denn der „Taunus altert schneller als Hessen“.² Würde dieser Bedarf adäquat gedeckt, ließe sich wahrscheinlich der Generationenwechsel etwas beschleunigen und es würden schneller Einfamilienhäuser frei.

2.4 Anmerkung zu den Kleingärten

8. In der Begründung steht, dass die südlich gelegenen Freizeit- und Kleingärten zum Teil aufgegeben seien, was den Eindruck erweckt, dass an einer Weiternutzung kein Interesse bestünde. Tatsache ist jedoch, dass viele Besitzer*innen vorausseilend den Nutzer*innen den Nutzungsvertrag/Pachtvertrag gekündigt haben. Insofern kann an einem mangelnden Interesse an der Kleingartenbewirtschaftung keine Rede sein.

Besonders die Begründung der Gesamtentwicklung Glashüttens, das bereits vielerorts an den Wald angrenzt, und dass viele landschaftliche Bezüge bereits überformt seien, und dass deswegen hier Wohnbauung ja letztlich folgerichtig sei, folgt nur dem Broken-Windows-Phänomen: Ist erst ein Fenster zerbrochen, kümmert sich niemand mehr um die restlichen Fenster. Auf die hier vorliegenden Verhältnisse könnte man das auch übersetzen in: Glashütten hat bereits fast die gesamte umliegende Landschaft überformt/zerstört, da spielt es beim letzten noch relativ intakten Fleck auch keine Rolle mehr.

2.5 Städtebauliche Konzeption

9. Die skizzierte Planung entspricht im Wesentlichen der Denkweise der 70er und 80er Jahre. Es fehlen seniorengerechte Wohnungen und dringend benötigte kleine Wohnungen. Freistehende Einfamilienhäuser, auch Doppelhäuser, werden dem prognostizierten demografischen Wandel nicht gerecht. Außerdem versiegeln sie im Verhältnis zu Mehrfamilienhäusern unverhältnismäßig viel Fläche. Wollte man die gleiche Bevölkerungsanzahl nur in Mehrfamilienhäusern, auch in Größenbegrenzten, wie vorgeschlagen, unterbringen, so könnte der angebliche Wohnraumbedarf auf einem Viertel der Fläche befriedigt werden.

Die vorgestellte Planung lässt in keiner Weise erkennen, dass man sich wirklich mit den Problemen des Klimawandels und des Artensterbens auseinandergesetzt hat. Man nimmt eine Planung aus den 70er oder 80er Jahren und packt ein wenig Zuckerguss (begrünte Dächer, vielleicht Nullenergiehaus etc.) hinzu. Selbst hier werden grundlegende und moderne Gesichtspunkte völlig außen vor gelassen: Z.B.

¹ https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/NW_Wachstum_und_Produktivitaet_2035.pdf

² <http://www.platzenberg.org/Downloads/TZ%209%20Dec%202008.pdf>

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechenden Bebauung und Nutzung mithin für die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht somit auch z.B. die Errichtung von entsprechenden Nebenanlagen und lässt jedenfalls im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Vorgaben zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zugleich offen, welche Wohnungstypologien errichtet werden. Gleichwohl ist es die bewusste städtebauliche Entscheidung der Gemeinde Glashütten im Bereich des Plangebietes keinen verdichteten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, sondern bedarfsgerecht Baugrundstücke entsprechend der nachgewiesenen und anhaltend hohen Nachfrage auszuweisen. Im Übrigen wurde zwischenzeitlich ein Energieversorgungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Wohngebietes berücksichtigt werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Carsharing-Station, öffentliche und private Ladepunkte etc. Noch nicht einmal Photovoltaik möchte man grundlegend durch vorgeschriebene Ausrichtung der Dächer etc. ermöglichen. Wirklich klimafreundlich etc. ist das nicht!

2.6 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an die Ringstraße bzw. Ringstraße

10.

Die in der Planung vorgesehene Erschließungsstraße widerspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) als dem in Deutschland gültigen technischen Regelwerk³, das 2007 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen⁴ in Köln herausgegeben wurde. Sie ersetzt die beiden zuvor gültigen Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen⁵ (EAE) und Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen⁶ (EAHV). Die RAST 06 ist in Hessen eingeführt worden.

Die Breite einer Straße bzw. deren Querschnitt basiert auf Grundmaßen, deren Einhaltung für einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf wesentlich sind. Je nach Verkehrsmittel (etwa Kraftfahrzeug, Fußgänger*in oder Radfahrer*in) gelten unterschiedliche Werte. Sie sind für jede Straßenkategorie einzuhalten. Lediglich bei stark eingeschränkten Platzverhältnissen oder geringer Verkehrsgeschwindigkeit (etwa verkehrsberuhigter Bereich) kann von den Grundmaßen abgewichen werden. Sogenannte „Sparquerschnitte“ oder eng dimensionierte Straßenquerschnitte verlangsamen jedoch den Verkehrsfluss, können eventuell zu erhöhtem, aber auch gesenktem Unfallrisiko führen. Sie stellen auf lange Sicht keinen zufriedenstellenden Ausbauzustand dar.

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

Das Grundmaß besteht aus den grundlegenden Fahrzeugabmessungen und dem *Bewegungsspielraum*. Letzterer ist notwendig, da in diesem Bereich Lenk- und Fahrungenauigkeiten ausgeglichen werden können. Die Breite des Bewegungsspielraumes ist abhängig von der Verkehrsgeschwindigkeit, Verkehrsbelastung und der Verkehrszusammensetzung. Die Summe aus Fahrzeugabmessung und Bewegungsspielraum wird *Verkehrsraum* genannt. Das Lichtraumprofil⁷ ergibt sich, wenn zum Verkehrsraum noch zusätzlich der Sicherheitsraum addiert wird. Das Lichtraumprofil einer Straße ist zwecks Befahrbarkeit stets freizuhalten.

Falls am benachbarten Fahrstreifen Gegenverkehr geführt wird, ist zudem ein *Gegenverkehrszuschlag* zu berücksichtigen, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten. Im Rahmen der europäischen Harmonisierung des Straßenverkehrs beträgt die maximal zulässige Breite eines Fahrzeuges 2,55 m (in Sonderfällen 2,60 m) und die Höhe 4,00 m (lichter Raum 4,50 m). Für Radfahrer*innen gilt Verkehrsraumbreite von 1,00 m⁸, bei Fußgänger*innen 0,75 m⁹. Mehrspurige – meist dreirädrige – Fahrräder, Fahrradanhänger (z. B. für zwei Kinder nebeneinander) und manche Lastenräder sind jedoch deutlich

³ [https://de.m.wikipedia.org/wiki/Regelwerk_\(Stra%C3%9Fenbau\)](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Regelwerk_(Stra%C3%9Fenbau))

⁴ https://de.m.wikipedia.org/wiki/Forschungsgesellschaft_f%C3%BCr_Stra%C3%9Fen- und_Verkehrswesen

⁵ https://de.m.wikipedia.org/wiki/Empfehlungen_f%C3%BCr_die_Anlage_von_Erschlie%C3%9Fungsstra%C3%9Fen

⁶ https://de.m.wikipedia.org/wiki/Empfehlungen_f%C3%BCr_die_Anlage_von_Hauptverkehrsstra%C3%9Fen

⁷ <https://de.m.wikipedia.org/wiki/Lichtraumprofil>

⁸ https://de.m.wikipedia.org/wiki/Stra%C3%9Fenquerschnitt#cite_note-1

⁹ https://de.m.wikipedia.org/wiki/Stra%C3%9Fenquerschnitt#cite_note-2

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

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Nähe
Natur
Deutschland

breiter. Bei allen Zweirädern ist zu berücksichtigen, dass ihre Fahrlinie besonders bei Langsamfahrt etwas pendelt und sie bei Kurvenfahrt schräg stehen, also horizontal mehr Platz brauchen.

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

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

Innere Erschließung

11. Die neu geplanten Straßen weisen eine deutlich höhere Straßenbreite auf als die Straßen im angrenzenden Gebiet Rothlauf. Sie sind auch sehr gerade geplant. Ohne geeignete Maßnahmen werden die meisten Fahrzeuge die geplante Schrittgeschwindigkeit nicht einhalten. Erfahrungsgemäß fahren immer die direkten Anwohner*innen zu schnell. Daher sollten Bäume, Bepflanzungen und Stellplätze versetzt angelegt werden, um den Verkehrsfluss zu beruhigen.

Diese sind unbedingt zeichnerisch im Plan festzusetzen und es muss auf den Plan verwiesen werden.

Fazit

Die gesamte verkehrliche Erschließung ist auf die Nutzung von Privat-PKW ausgerichtet, die Belange der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen auf der Ringstraße werden kaum gewürdigt. Kein Carsharing-Parkplatz, überörtliche Radwegeverbindungen fehlen, der ÖPNV ist mangelhaft – von der dringend benötigten Verkehrswende ist hier nichts zu sehen. Auch ein öffentlicher Ladeplatz für Besucher*innen fehlt.

Die Planung wiederholt das bereits altbekannt vorhandene, sie setzt nicht das um, wie in Zukunft klimaschonende Mobilität gestaltet sein muss, will man den Klimawandel verhindern.

Stattdessen: Wiederholung des Alten, keine Erforschung des Neuen, keine progressiven Veränderungen – das ist das Kochrezept für einen Klimawandel.

2.7 Inhalt und Festsetzungen

12. Auf die Textfestsetzungen wird im letzten Kapitel eingegangen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung bei diesem demografischen Wandel (Überalterung – das würde mehr kleine Wohnungen für Senior*innen bedingen, die damit in der Gemeinde wohnen bleiben und ihr Haus für nachfolgende Generationen freigeben können) und in Berücksichtigung der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen (komplette Klimawandelproblematik!!!) vermag der BUND hier beim besten Willen nicht zu entdecken. Der Bebauungsplan spiegelt nur das Wunschkonzert der Gemeinde wieder: mehr junge Familien, mehr Steuereinnahmen. Die gesellschaftliche Verantwortung fehlt komplett.

Auch spielt der Klimaschutz bei den vorgeschlagenen Textfestsetzungen nahezu keine Rolle. Das ist für eine Klimakommune unwürdig.

Zu 11: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden; die innere Aufteilung des Straßenraumes erfolgt dann auf der Grundlage einer erschließungstechnischen Fachplanung und kann im Bebauungsplan regelmäßig nicht festgesetzt werden. Dies bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten. Gleichwohl erfolgt über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorliegend die bauplanungsrechtliche Sicherung der angestrebten Verkehrsberuhigung im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von sog. Mischverkehrsflächen.

Zu 12: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



2.8 Umweltfolgenabschätzung und Klimaschutz

13. Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Glashütten einseitig zugunsten der Förderung von Wohnnutzung ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB (Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) und §1a (5) BauGB (Klimaschutz) eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie z.B. Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung.

3 Anmerkungen zu den Umweltschutz betreffenden Themen

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es wird hier nicht auf jedes einzelne Detail eingegangen. Wichtige Vorgaben sind in den Anmerkungen zu den Textfestsetzungen (letztes Kapitel) nachzulesen. Siehe dazu bitte die Anmerkungen allgemeiner Art.

3.2 Wasser

14. Das Baugebiet führt zu weniger Grundwasserneubildung bzw. weniger Hangwasser. Das entzieht den Hängen des NSG Silberbachtal unterhalb des Baugebiets deutlich Grund- bzw. Hangwasser. Und zwar proportional zur Fläche. Das sind in diesem Fall überschlägig geschätzte 20%! (Fläche des Plangebiets im Verhältnis zum betroffenen direkten Einzugsgebiet ca. 50%, davon ca. 40% versiegelt => 20 %) Im weiteren Verlauf wird auch das FFH-Gebiet Neumühle bei Schlossborn beeinträchtigt.

Laut Wassergutachten ist der Boden nur schlecht versickerungsfähig, was bedeutet, dass nahezu die gesamte Regenmenge in den obersten Bodenschichten zum NSG Silberbach hin abfließt und unterwegs von den Pflanzen aufgenommen wird. Insbesondere die Bäume im Kleingartenbereich und dem Hang am Silberbach speichern sehr viel dieses Wassers bzw. halten durch ihr Wurzelgeflecht sehr viel Wasser fest. Die Rodung und Ableitung in die Rigole bzw. den Mischwasserkanal (Überlauf der Rigole) und den Vorfluter Silberbach (Entlastung des Kanals) wird hier sehr viel Wasser entziehen.

Insbesondere der Überlauf in den Mischwasserkanal ist unbedingt zu vermeiden, denn damit wird dem Gebiet diese Wassermenge komplett entzogen. Der Überlauf in den Silberbach ist hier nicht sehr viel besser zu bewerten, auch er entzieht dem Gebiet das Wasser, auch wenn es nachher wenigstens im Silberbach wieder zu finden ist.

Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Ein Entzug einer bedeutenden Menge Regenwassers zur Grundwasserneubildung ist eindeutig eine Verschlechterung!

Der BUND sieht auch aus diesem Grunde keine belastbare Grundlage für den beabsichtigten Satzungsbeschluss. Hieran würde sich zwar auch im Falle einer Nachbesserung nichts ändern, es soll jedoch trotzdem darauf hingewiesen werden, dass eine solche gewährleisten müsste, dass mindestens 90% der Regenmenge eines mindestens 20jährigen Regenereignisses (Klimawandel ist eingerechnet!) großflächig im Gebiet belassen bleibt, z.B. mit sehr großzügig bemessenen Zisternen sowie Sickerpackungen.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung und der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den weiteren naturschutzfachlichen Erhebungen und Prüfungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen gewürdigt. Im Übrigen wurde zwischenzeitlich ein Energieversorgungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Wohngebietes berücksichtigt werden.

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

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Aus dem gleichen Grund können daher auch Drainagen nicht zugelassen werden. Stattdessen wäre es geboten, die betroffenen Bauteile druckwasserdicht auszubilden.

Rigole: nur 5jähriges Regenereignis

Das Wasser der versiegelten Flächen (angesetzt ca. 41 %) soll über eine >380 m lange Rigole mit Sedimentabscheider (Reinigung) versickert werden. Dabei wird ein 5jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Wie wir im August 2020 leidvoll erfahren mussten, wird sich durch den Klimawandel die Häufigkeit der Regenereignisse erhöhen. Das bedeutet, dass z.B. ein 20jähriges Regenereignis statistisch dann vielleicht alle 5 Jahre kommt oder noch häufiger, während die normale Regenmenge dazwischen abnimmt. Daraus lässt sich ableiten, dass ein solches Regenereignis unbedingt zur Bewässerung eines möglichst langen Zeitraums genutzt werden muss! Woraus folgt, dass ein Überlauf in den Mischwasserkanal erst sehr viel später stattfinden darf und mithin die Speicherkapazität deutlich erhöht werden muss. Der BUND schätzt diese mindestens auf das vier-fünffache. Jeder Tropfen, der in den Überlauf geht, ist für das NSG verloren.

Diskussion Brauchwasser

Üblicherweise wird empfohlen, das Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln, zu versickern und zu verwerten, z.B. zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser.

Im vorliegenden Fall kann die Brauchwassernutzung kritisch gesehen werden, da diese direkt zu einer geringeren Grundwasserneubildung im betreffenden Gebiet führt. Allerdings würde eine Verwendung von kostbarem, sauberem Trinkwasser für die Waschmaschine oder die Toilettenspülung direkt das Grundwasser bzw. das verfügbare Trinkwasser belasten. Eine Verwendung von Brauchwasser stellt in Bezug auf das Grundwasser das kleinere Übel dar, in Bezug auf das Naturschutzgebiet stellt es allerdings das größere Übel dar.

15. Trinkwasser bzw. Wasserwirtschaftliches Gutachten

Die Argumentation der Gemeinde bezüglich des verfügbaren Trinkwassers hinkt. Das Trinkwasser kann eben nicht durch zusätzliche Brunnen oder erhöhte Förderraten vermehrt werden, denn diese Brunnen entziehen automatisch dem umliegenden bzw. darüberliegenden Boden (Kapillarkräfte) das Wasser/Bodenwasser. Das führt zu noch mehr Waldschäden. Nur weil irgendwann in den 60er oder 70er Jahren die Brunnen wegen eines anderen Pumpenmanagements mehr Wasser förderten, bedeutet das nicht, dass sie das bis in alle Ewigkeit weiterhin so tun können. Da in Glashütten genügend Grundwasserpegel fehlen, kann noch nicht einmal mit Sicherheit nachgewiesen werden, wie sich der Grundwasserspiegel in den letzten trockenen Sommern verändert hat. Hier einfach die Werte der feuchten Vergangenheit heranzuziehen, ist fahrlässig und nicht sachgerecht.

Da, wie KLIWA (siehe folgendes Unterkapitel) zu entnehmen ist, durch den Klimawandel die Verdunstung ansteigt und die Grundwasserneubildung im Winter sinkt, ist allein dadurch schon eine langfristige Schädigung des NSG/FFH-Gebiets zu befürchten, die durch das Baugebiet noch verstärkt wird.

Der Sommer 2020 war einer der trockenen Sommer, die in Zukunft noch viel öfter auf uns zukommen werden. Glashütten hat in diesem Sommer bereits den Wassernotstand ausgerufen. Worauf gründet sich dann die Annahme, dass in Zukunft die Trinkwasserversorgung der Bürger*innen gesichert sei, insbesondere, wenn es noch zusätzliche Neubürger*innen geben soll?

Zu 15: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation über Hausdrainagen durch die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Glashütten ohnehin nicht zulässig ist.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund (B)
Umwelt (U)
Büro (B)
Umwelt (U)
Büro (B)

Dem wasserwirtschaftlichen Bericht ist zu entnehmen, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser durch die Neubürger ca. 30 % (rund 28.000 m³) beträgt. Gleichzeitig schwankt das gelieferte Wasser in normalfeuchten Jahren nur maximal um 14.000 m³, wobei im trockenen Jahr 2018 der Bedarf um rund 30.000 m³ anstieg. Mit Ansiedlung der neuen Bürger*innen wird also Schlossborn in den Zustand an Wasserverbrauch wie im trockenen Jahr 2018 als Regelverbrauch versetzt, also rund 260.000 m³. Zusätzliche 30 % im nächsten trockenen Jahr nach Bezug des Baugebiets lassen einen Wasserverbrauch von rund 338.000 m³ erwarten. Das ist deutlich mehr als die maximale Fördermenge laut Tabelle auf Seite 6/25 bzw. 8/25 von rund 306.000 m³.

Eine Erlaubnis zur Förderung von 442.500 m³ bedeutet nicht, dass diese Fördermenge auch realistischer Weise ausgeschöpft werden kann. Insbesondere dann nicht, wenn es bereits mehrere trockene Jahre in Folge gab und der Grundwasserspiegel gesunken sein muss.

Hier muss die Gemeinde unbedingt tragfähigere Zahlen und Daten nachliefern. Überholte Annahmen und Vermutungen sind nicht ausreichend. Der BUND geht davon aus, dass dafür weitere Bohrungen für Grundwasserpegel notwendig sind und empfiehlt das auch der Gemeinde. Diese werden auch in Zukunft (Klimawandel, Trockenzeiten) unverzichtbar für die Gemeinde werden, um einigermaßen haushalterisch mit dem vorhandenen Grundwasser umgehen zu können.

Dem geotechnischen Gutachten nach wurden die Kleinrammbohrungen zwischen dem 27.5. und dem 5.6.19 durchgeführt, also zu einer Jahreszeit, als es in Deutschland sehr trocken war. Dann waren mit einiger Wahrscheinlichkeit keine wasserführenden Schichten in 2–4 m Tiefe mehr anzutreffen. Insofern ist die Aussage auf nicht vorhandene wasserführende Schichten nicht ganz tragfähig. Bei allen Bohrungen war der nächste Aquifer (im Sinne von Stauer) in einer Tiefe zwischen 60 cm, 90 cm und 2,20 m anzutreffen, also durchaus in Bereichen, in denen noch Keller gebaut werden. Es handelte sich dabei um eine relativ wasserundurchlässige Felsersatzzone.

Im oberhalb gelegenen Wohngebiet am Rothlauf haben mindestens einige Häuser aus diesem Grund Drainagen, was ein deutlicher Hinweis auf oberflächennahe wasserführende Schichten (bis etwa 3 m unter Bodenoberfläche) ist. Deshalb ist hier weiter hangabwärts unbedingt mit Wasser in relevanten Tiefen nach ausgiebigen Regenfällen etc. zu rechnen.

Unabhängig davon fordert der BUND das Verbot von Drainagen, da diese vermutlich in die Kanalisation entwässern würden. Druckfeste Bauteile wären hier sinnvoller.

16. KLIWA-Stresstest

KLIWA ist eine Kooperation von Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und dem Deutschen Wetterdienst. Siehe www.kliwa.de. Dort heißt es:

Die direkten Auswirkungen des Klimawandels auf den ökologischen Zustand unserer Gewässer mit steigenden sommerlichen Wassertemperaturen, Niedrigwasserperioden, Hochwässern, Sediment- und Nährstoffeintrag usw. sind inzwischen gut untersucht.

Auch die gewässerökologischen Wirkungszusammenhänge sind vielfach beschrieben. Insbesondere hohe Wassertemperaturen und lang anhaltende Hitzeperioden werden absehbar zu einem Problem für die Gewässerökologie.

Bisher fehlen aber langfristige Untersuchungen und belastbare Daten zur Reaktion der Lebensgemeinschaften auf diese Veränderungen.

Zu 16: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Glashütten darüber hinaus kein Handlungsbedarf für weitergehende Betrachtungen ergänzend zur durchgeführten Umweltprüfung sowie zu den weitergehenden naturschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Untersuchungen und Prüfungen gesehen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Um diese Lücke zu schließen, starten die KLIWA-Kooperationsländer Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz gemeinsam mit Hessen ein breit angelegtes gewässerökologisches Klimafolgenmonitoring. (<https://www.kliwa.de/gewaesseroekologie-monitoring.htm>)

Unterstützend wurde zusammen mit Hessen ein Stresstest¹⁰ ausgearbeitet, der basierend auf Daten des untersuchten Gebiets zwei Ansätze verfolgt, um:

- 1) die Sensitivität eines Gebietes gegenüber (hydro-)meteorologischen Ereignissen zu ermitteln und
- 2) darauf aufbauend die damit verbundenen Auswirkungen auf verschiedene wasserwirtschaftliche Nutzungen in diesem Gebiet abschätzen zu können.

Im Fokus stehen zunächst die Auswirkungen von meteorologischer Trockenheit auf Grundwasser und Oberflächengewässer. (a.a.O., Seite 5)

Damit ist der KLIWA-Stresstest bestens geeignet, die Auswirkungen des Baugebiets auf die Grundwasserneubildung und weitere Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu untersuchen.

Der BUND fordert, dass der KLIWA-Stresstest durchgeführt oder eine entsprechende Untersuchung vorgenommen wird. Jedenfalls sind die Aussagen zum Thema Wasser im Umweltbericht nicht ausreichend. Der Aussage, dass „im Zuge der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Wasserrahmenrichtlinie [erfolgt],“ widerspricht der BUND. Denn das Grundwasser wird beeinträchtigt.

17. Straßenentwässerung und Salzen im Winter

Dass das Grundwasser mit Sicherheit beeinträchtigt werden wird, zeigt auch die Tatsache, dass die Entwässerung der Erschließungswege (Straßen, verkehrsberuhigter Bereich) ebenfalls über die Rigole erfolgen soll, weswegen (auf Grund des Volumens) auch eine Abwasserbehandlung notwendig wird. Das bedeutet außerdem, dass im Winter die Flächen nicht mit Streusalz behandelt werden dürfen. Gleiches gilt auch für die privaten Flächen, die auf jeden Fall wasserdurchlässig zu befestigen sind. Das eingebrachte Salz wird langfristig zu einer Versalzung der berührten Bodenbereiche führen.

Bei Entwässerung der Verkehrsflächen direkt in die Rigole und bei Starkregenereignissen damit direkt in den Silberbach muss die Nutzung von Salz untersagt werden, um das Ausspülen von im Winter angesammeltem Salz in den Silberbach zu verhindern.

Splitt oder Sand stellen hervorragende Alternativmethoden dar, um eine mit Schnee oder Eis bedeckte Fläche rutschfest zu machen. Solche Flächen müssen nicht eisfrei gehalten werden, sie müssen nur unfallfrei mit normaler der Witterung angepasster Fußbekleidung bzw. Winterreifen begehen bzw. befahrbar sein. Hier wäre die Gemeinde zwingend in der Pflicht, ihren Winterdienst entsprechend anzupassen.

Als Beispiel verweist der BUND auf den Neubau des Sportplatzes in Schneidhain. Die Erschließungsstraße bzw. das gesamte Gelände darf nicht gesalzen werden, da sie bzw. es mittelbar in den Braubach, in dessen Verlauf ein Naturschutzgebiet liegt, entwässert. Im vorliegenden Fall findet sich die gleiche Konstellation.

¹⁰ <https://www.kliwa.de/gewaesseroekologie-monitoring.htm>, siehe dazu auch <https://www.kliwa.de/publikationen-kurzben-werden.richte.htm>.

Zu 17: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Nach dem DWA-Merkblatt M 153 liegt die stoffliche Belastung des aus dem Notüberlauf in das Gelände fließenden vorgereinigten Regenwassers deutlich unter der für den Silberbach angegebenen Belastungsgrenze. Neben der Betrachtung von Straßenwasser gemäß dem vorgenannten DWA-Merkblatt, die im Allgemeinen zu einer Abschätzung der Beeinträchtigung von Gewässern bzw. Grundwässern genutzt wird, wurde für die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet eine einzelfallbezogene Betrachtung durchgeführt. Eine stoffliche Wirkung der Ausleitung von Straßenwasser aus der Rigole auf den Silberbach im FFH-Gebiet bzw. seiner aquatischen Bewohner oder seine Lebensraumtypen kann demnach aufgrund der deutlich unter den Grenzwerten liegenden Schadstoffkonzentrationen, die für den guten ökologischen oder chemischen Zustand anzusetzen sind, mit Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn im Baugebiet keine Metalldächer oder Dachrinnen aus Kupfer verwendet werden. Diesbezüglich wird eine entsprechende textliche Festsetzung zur Eingriffsminimierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



BUND
Umwelt- und
Naturschutz
Bundesverband

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

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

Der Bericht stellt fest, dass sich ausgedehnte Freiflächen, der Silberbach und Waldgebiete in der Umgebung befinden, die zur Kaltluftbildung beitragen. Das ist wohl schön, kompensiert aber den Verlust auf dieser Fläche nicht. Im Gegenteil kann es sogar so sein, dass durch den Wegfall des Gebiets thermodynamische Synergieeffekte wegfallen und damit die Kühlleistung über das reine Maß hinaus beeinträchtigt wird. Diese Feststellung, dass die genannten Flächen zur Kaltluftbildung beitragen, und damit der Eindruck einer Kompensation erweckt wird, ist also grob irreführend!

3.4 FFH-Richtlinie und Naturschutzgebiete sowie Biotope

19. Die „Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.

Nach nationalem oder europäischem Recht geschützte Gebiete in der Nähe sind folgende:

- Silberbachtal bei Schlossborn (Naturschutzgebiet)
- Neumühle bei Schlossborn (FFH-Gebiet)

Weiterhin befinden sich folgende (gesetzlich geschützte) Biotope im näheren Umfeld:

- Streuobstwiese östlich Schlossborn (gesetzlich geschütztes Biotop)
- Obstgehölz östlich Schlossborn (Biotop)
- Weide östlich Schlossborn (gesetzlich geschütztes Biotop)

Die Vielzahl an Schutzgebieten und vorhandenen (gesetzlich geschützten) Biotopen macht die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Biodiversität deutlich.

Geschützte Gebiete in der Nähe

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere zu den europäisch geschützten Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) eindeutig. So sind gemäß § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

Um die Auswirkungen eines Projektes auf ein Natura 2000-Gebiet feststellen zu können, müssen in einem ersten Schritt alle Erhaltungsziele den möglichen Wirkfaktoren, die von dem Projekt ausgehen, gegenüber gestellt werden.

Jedoch vermisst der BUND eine entsprechende Untersuchung. Tatsächlich schreibt der Bericht z.B.:

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einhergeht, sodass es vorliegend zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, z.B. Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen, dies aber erkennbar dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht.

Zu 19: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur weitergehenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde entsprochen.

Die zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials erstellte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet die mögliche Schadstoffbelastung und Abflussreduktion durch die Verringerung der Einzugsgebietsgröße des Silberbachs sowie die mögliche Eutrophierung durch Luftimmissionen oder der Naherholung aus dem Bebauungsgebiet und deren Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in Hinblick auf die Erheblichkeit. Darüber hinaus werden auch kumulative Beeinträchtigungen bewertet. Weiterhin wurde der Erhaltungszustand der FFH-Anhang-II-Fischarten aktuell bewertet. Die zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Beeinträchtigungen und gegebenenfalls durch das geplante Baugebiet entstehenden Beeinträchtigungen zeigt, dass vielmehr die aktuell bestehenden Beeinträchtigungen (Vorbelastungen) möglicherweise erheblich auf das FFH-Gebiet wirken, dagegen erhebliche Auswirkungen des geplanten Bebauungsgebiet insbesondere hinsichtlich der Regenentwässerung über eine Rigole mit Notentlastung, der Reduzierung des Abflusses und dem Eintrag von Nährstoffen durch die Zunahme von Luftimmissionen und Naherholungsverkehr mit einhergehender Eutrophierung mit hoher Sicherheit auszuschließen sind.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



„Von der Ableitung und gedrosselten Einleitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Silberbach [...] wurde als Ergebnis verschiedener Vorabstimmungen abgesehen, insbesondere aufgrund der Anforderungen im Zusammenhang mit dem hier festgesetzten Naturschutzgebiet.“ (Seite 13/51)

Anscheinend wurde nur oberflächlich eine Untersuchung durchgeführt und nicht komplett. Die Aussagen zum FFH-Gebiet im Umweltbericht erscheinen im Hinblick auf mögliche Wirkfaktoren, die vom Vorhaben ausgehen, unzureichend. Aussagen zu dem anderen Schutzgebiet (Naturschutzgebiet) sind mindestens unzureichend bis nicht vorhanden. Weiterhin sind Auswirkungen auf die Lebensraumqualität der Biotope durch die geplante Bebauung zu erwarten.

In Bezug auf das FFH-Gebiet wird lediglich eine mögliche Wirkung des anfallenden Niederschlagswassers auf die Vorkommen von Gropppe und Bachneunauge betrachtet. Es können aber weitere Wirkfaktoren vom Vorhaben ausgehen:

1. Veränderung der hydrologischen/hydrodynamischen Verhältnisse
2. Optische Reizauslöser (Nichtstoffliche Einwirkungen), z.B. Licht oder spazierengehende Menschen
3. Stickstoff- und Phosphatverbindungen/Nährstoffeintrag (Stoffliche Einwirkungen)

So kann es durch die zukünftige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. dessen Überlauf in den Mischwasserkanal zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, welche Auswirkungen auf den Lebensraumtyp 91E0* haben kann. Weiterhin erhöht sich durch das Baugebiet die Anzahl an Einwohnern, welche die umgebende Landschaft zur Naherholung nutzen werden. Studien haben gezeigt, dass sich der erholungsrelevante Freiraum bis 500 m vom Wohnort entfernt befindet. Diese Entfernung würde große Teile des FFH-Gebietes miteinschließen. Durch die Anwesenheit von Menschen und auch Haustieren (z.B. Hunde) kann es zu Störungen der charakteristischen Arten der FFH-Lebensraumtypen sowie zu einem erhöhten Nährstoffeintrag kommen. Zwei der drei FFH-Lebensraumtypen zeigen sich gegenüber Nährstoffeinträgen empfindlich, so dass Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können (siehe <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Lrt.jsp?m=2,0,5,11>).

FFH-Vorprüfung und vertiefende FFH-Prüfung

Die FFH-Vorprüfung ist daher aufgrund der angegebenen Gründe fundierter durchzuführen. Es sind alle Wirkfaktoren abzuprüfen, die auf das Gebiet einwirken können.

Sollte sich bei der FFH-Vorprüfung abzeichnen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht auszuschließen sind, wäre eine vertiefende FFH-Prüfung durchzuführen, in der dann Maßnahmen zu formulieren sind, die die ggf. eintretenden Beeinträchtigungen abmildern.

Die abgeschätzten Schadstoffkonzentrationen aus der Regenentwässerung des geplanten Siedlungsgebietes können aufgrund ihrer geringen Konzentrationswerte zu keiner Erhöhung der Vorbelastung führen, sofern keine Metalldächer oder Kupferdachrinnen im Baugebiet verwendet werden. Das Überschreiten von Schwellen durch die Addition der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten Emission der Rigole aus dem Siedlungsgebiet kann damit ausgeschlossen werden. Demnach wird die im Umweltbericht diesbezüglich bereits enthaltene und in die Umweltprüfung eingestellte Bewertung im Ergebnis bestätigt.

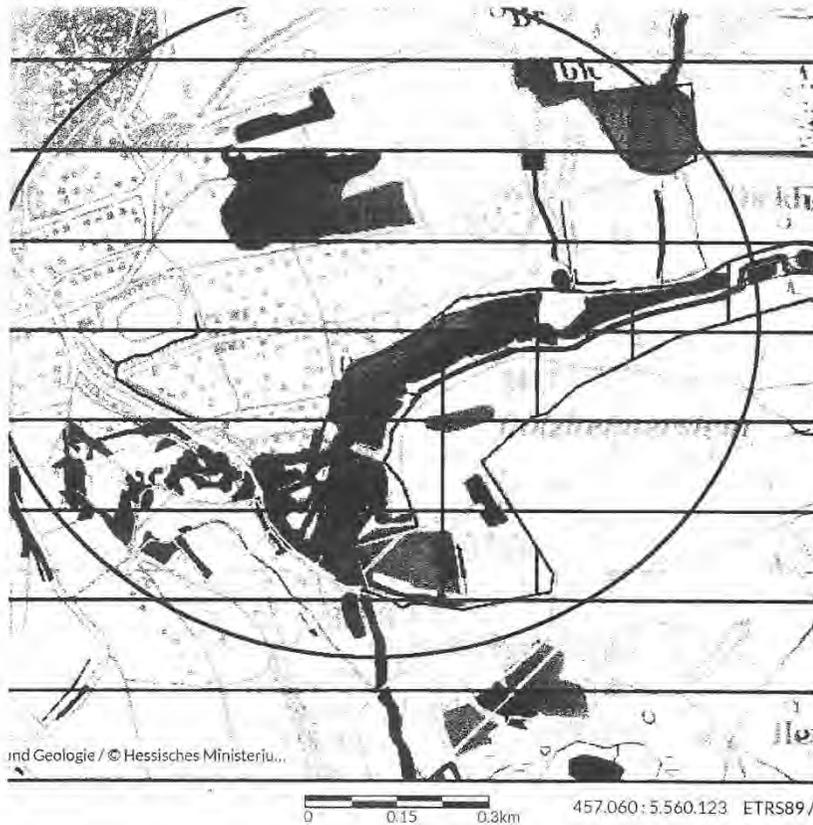
Um eine stärkere Belastung durch Naherholung auf das Naturschutzgebiet „Silberbachtal bei Schloßborn“ zu vermeiden, werden jedoch diesbezügliche Absprachen zwischen der Gemeinde Glashütten und den zuständigen Behörden sowie den Gebietsbetreuern empfohlen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Abbildung: Ungefährer 500-m-Umkreis um das Baugebiet. Grünschraffiert das FFH-Gebiet; rot schraffiert das NSG; lila, pink: gesetzlich geschützte Biotop; rot: Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze, orange: Streuobst, grün: Biotop.



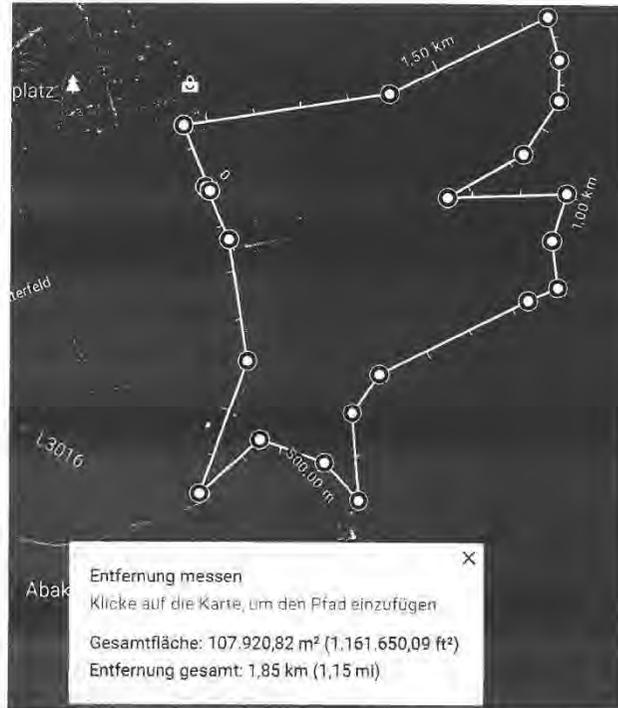
Im Umweltbericht wird auf Seite 32 wegen fehlender Rundwegmöglichkeiten kein steigender Druck durch Freizeitnutzung angenommen. Dem widerspricht der BUND. Es lassen sich sehr wohl Rundwege verschiedenster Art und Länge finden, Und wenn die Nutzung zunimmt, dann entwickeln sich auch auf überwachsenen Wegen schnell wieder Trampelpfade oder gar gut begehbare Wege.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Abbildung: Beispiel für einen Rundweg von ca. 1,9 km Länge, ca. 45-50 Minuten Wegezeit (Google Maps). Aus eigener Erfahrung von Begegnungen mit anderen Hundehaltern eine typische, eher kleinere Gassigehrunde.



3.5 Zusammenhängende Ausgleichsflächen in engem räumlichen Zusammenhang

20.

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

Die Gemeinde muss hierzu glaubhaft darlegen, wie sie den Missachtungen solcher Verpflichtungen entgegenwirken will.

Zu 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die insbesondere im Umweltbericht dargelegte Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie auf die vorgesehenen erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



21. Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von „unerheblichen“ negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.

4 Anmerkungen zum Artenschutz

22. Die Kartierung des Geländes wird als unzureichend abgelehnt, da einige Gärten nicht betreten wurden bzw. betreten werden konnten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Begehung der Grundstücke geschützte Arten und ihre Lebensräume sowie Quartiere aufgefunden werden. Hier müsste im Falle einer Aufrechterhaltung der Planung nachgebessert werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag untersucht nicht die Auswirkungen (anlagebedingt, betriebsbedingt und baubedingt) auf die angrenzenden Flächen. Hier sollten in einem Umkreis von 200 m alle Auswirkungen untersucht werden, in einem Umkreis von 500 m die Auswirkungen, die durch den Menschen direkt (z.B. Spaziergänge mit und ohne Hund) verursacht werden.

Der Bericht stellt fest, dass 2018 durch den stark verkleinerten Bereich weniger Arten festgestellt wurden. Umso wichtiger ist daher ein gewisser Umkreis, um seltenere Arten, die vielleicht gerade „aushäusig“ sind, nachweisen zu können.

Da nun viele Gärten nicht mehr bewirtschaftet werden, ist davon auszugehen, dass sich die Artenvielfalt sogar weiter erhöht haben dürfte.

Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass nicht gefundene, geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie z.B. der Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Arten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können.

Reptilien sind gegen Erschütterungen empfindlich, weshalb die entsprechenden Matten abseits solcher üblicher Erschütterungen anzulegen sind, um die geschützten Arten überhaupt erfolgversprechend anzulocken. Unserer Wahrnehmung nach lag ein Großteil nahe von Wegen und diese zerfielen recht schnell in Stücke, bekamen Löcher oder verschwanden (anderer Ort, in einer Hecke etc.).

Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbe- reich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200 m umfassen muss, für angemessen.

Sowohl bei den Vögeln als auch den Fledermäusen fehlen die Uhrzeiten und die Witterungsbedingungen, um die Ergebnisse richtig einschätzen zu können. Möglich sind also auch „unpassendes“ Wetter oder Tageszeit, wo das Jagdverhalten eingeschränkt ist.

4.1 Fledermaus

23. Die angewandte Methodik nur einer Erfassung der Fledermäuse mit dem Detektor und dem Bat-Recorder sowie die Beschränkung des Untersuchungszeitraums vom 13. Juni bis zum 24. Juli 2018 ist angesichts des hier betroffenen und für die vorgefundenen Arten der Fledermäuse geeigneten Lebensraums sowie den Ergebnissen der vorangegangenen Erfassung des Jahres 2016 fachlich fehlerhaft.

Zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, deren Ergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zusammengefasst und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 19 und auf die zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials erstellte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen, im Rahmen derer ein vergleichsweise weiträumiger Wirkungsbereich untersucht wurde und dabei auch baubedingte sowie anlagen- und betriebsdingte Auswirkungen in hinreichender fachlicher Tiefe betrachtet wurden. Demnach werden die im Umweltbericht diesbezüglich bereits enthaltenen und in die Umweltprüfung eingestellten Bewertungen im Ergebnis bestätigt.

Zu 23: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Jahr 2016 sind drei Detektorbegehungen sowie im Jahr 2018 vier Begehungen im Bereich des Plangebietes durchgeführt worden. Es wurde zudem jeweils eine Langzeiterfassung mittels Bat-Recorder durchgeführt. Diese Begehungen dienen zur Bestandsaufnahme von Fledermausarten.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



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

1. Hier waren angesichts der relevanten Habitatstrukturen Netzfänge zur Abklärung des Status der Arten notwendig, um den Umfang der lokalen Populationen zu ermitteln.
2. Durch die Anbringung kleiner Sender auf dem Rücken der gefangenen Fledermäuse waren die Flugrouten und die Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet oder Quartierstandorte zu bestimmen.
3. Das Plangebiet und dessen Umfeld waren gezielt nach Fledermausvorkommen und Quartieren zu untersuchen, insbesondere waren die Baumhöhlen im vorhandenen Bestand und Besatz zu kartieren.
4. Ein flächendeckender Einsatz von Horchboxen war aufgrund des prägenden Charakters des Untersuchungsraums angezeigt.
5. Dabei war zeitlich auch die Phase des Paarungs- und Balzgeschehens der Fledermäuse abzudecken; dazu waren die Untersuchungen über den 24. Juli hinaus fortzuführen (vergleiche dazu den Kartierungsleitfaden Hessen, Seite 27; zum Meinungsstand hinsichtlich des notwendigen Untersuchungszeitraums vergleiche auch Albrecht et.al., Leistungsbeschreibungen, Seite 78). Für eine fundierte Kartierung von Fledermäusen ist es üblich, jeden Monat zwischen Mai und September einen Durchgang mit Dauererfassungen durch automatische Aufzeichnungsgeräte über mindestens fünf Nächte, d.h. jeden Monat mindestens fünf komplette Nächte, durchzuführen. Die Wahl des Zeitpunktes der Kartierung erlaubt Aussagen zu den unterschiedlichen Phasen der Aktivitäten der Fledermäuse:
 - a) Die sensibelste Zeit ist die Phase der Aufzucht der Jungen, die schwerpunktmäßig bei jeder Kartierung abgebildet werden sollte. Sie umfasst die Monate von Mai bis August (vergleiche Fledermaus – Handbuch Rheinland-Pfalz, Seite 44). Diese Phase wurde durch die Gufächter mit einer Erfassungszeit zwischen dem 13. Juni 2018 und dem 24. Juli 2018 nicht miterfasst.
 - b) Das Paarungs- und Balzgeschehen beginnt ab Mitte August und ist nach dem Stand der wissenschaftlichen Methodik der Erfassung von Fledermäusen durch eine Kartierung auch in der 2. Hälfte dieses Sommermonats zu erfassen. Denn in dieser Zeit beginnt die Auflösung der Wochenstubenverbände und die Tiere verteilen sich zunehmend, um die Gegend zu erkunden und Paarungs- und Schwarmquartiere aufzusuchen. Zu diesem Zeitpunkt sind auch erstmals viele Jungtiere unterwegs (vergleiche Fledermaus-Handbuch Rheinland-Pfalz, Seite 44). Diese Ausdehnung der Erfassung der Wanderungsbewegungen im Rahmen des Paarungsgeschehens mittels Detektoren und stationären System ist dann planungsrelevant, wenn artbezogen stärker genutzte Flugrouten für großräumige Transferflüge in die Balz- und Winterquartiere im Eingriffsbereich des Untersuchungsraumes zu erwarten sind.
 - c) Zur Abschätzung derartiger potentieller Flugrouten ist es erforderlich, neben dem für eine Bebauung beplanten Bereich auch die weitere Umgebung auf bedeutende Schwarm- und Paarungsquartiere zu untersuchen.
 - d) Für den Fall, dass aktuell besetzte oder potentiell geeignete Fortpflanzungsstätten im Wirkungsbereich der Planung ausgemacht werden, müssen offensichtliche Leitstrukturen wie Gehölze oder morphologische Geländekanten, die durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden, auf eine mögliche Betroffenheit des Paarungsgeschehens einer geschützten Art näher überprüft werden (vergleiche Fledermaus-Handbuch Rheinland-Pfalz, Seite

Weil eine Begehung einzelner Gärten jedoch im Zeitraum der artenschutzrechtlichen Erfassungen nicht vollständig möglich war, konnten nicht alle möglichen Revieren (Winter/Sommer) im Plangebiet direkt erfasst werden. Potenziell stellen die Gartenhütten sowie kleinere Baumspalten im Bereich des Plangebietes Lebensräume für Fledermäuse dar. Daher wurde im Fachgutachten alle bei den Begehungen erfassten Fledermausarten als potenziell betroffen festgestellt (Worst-Case-Annahme). Daher sind die angenommenen Teillebensräume mit 12 geeigneten Fledermauskästen auszugleichen (Ausgleich gilt für alle betroffenen Fledermausarten). Des Weiteren ist vor Beginn der Fällarbeiten und der Baufeldräumung das gesamte Plangebiet auf Quartiere hin zu untersuchen. Die Fällarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Mit Umsetzung der Planung kann das Plangebiet weiterhin als Nahrungshabitat genutzt werden. Fledermausarten können regelmäßig auch in strukturärmeren Hausgärten nachgewiesen werden, wenn angrenzend hochwertige Biotope bestehen. Die umliegenden hochwertigen Biotope können bei der vorliegenden Planung auch weiterhin durch Transfer-Routen in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung erreicht werden. (Straßen).

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



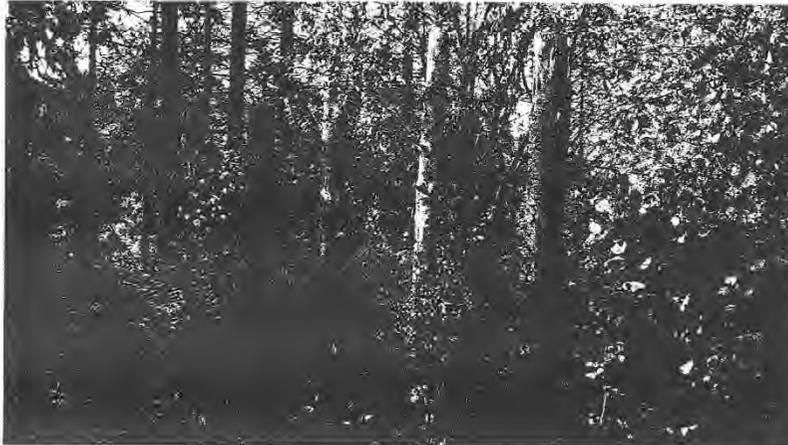
35). Hier wurde das Vorhandensein von größeren Schwarm- und Paarungsquartieren der festgestellten Arten nicht untersucht.

- e) Sollte es im Zuge der Realisierung der Planung zu einer Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten/ Paarungsquartieren kommen, wären die davon betroffenen Arten gezwungen, abzuwandern, weil weitere Habitate durch die großflächige Zerstörung der hier relevanten Habitatstrukturen nicht zur Verfügung stehen werden.

Für das vorliegende Gutachten wurde nur an durchschnittlich (pro Jahr) vier Abenden mit Detektor kartiert. Horchboxen kamen nur je einmal für fünf Nächte zum Einsatz.

Bewertet werden können natürlich nur die Daten, die erfasst wurden. Je weniger Daten allein durch eine mangelhafte Methode erfasst werden, umso dünner und invalider die Datenlage. Je weniger Daten die Methode erhebt, umso größer ist das Risiko, dass die Bewertung fehlerhaft ist, weil etwas Wichtiges übersehen bzw. nicht erfasst wird. Aufwendigere und intensivere Untersuchungen liefern ein genaueres Ergebnis.

Baumhöhlenkartierungen entdecken nur einen Bruchteil der wirklich vorhandenen Baumhöhlen und Quartiere. Diese visuelle Kartierung erlaubt nur eine mehr oder weniger generelle Einschätzung des Quartierpotenzials im Untersuchungsgebiet. Es muss nicht immer so offensichtlich wie in den folgenden zwei Beispielen sein:



Baumrinde löst sich an Baumstümpfen

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
NATURNACHFOLGE
Deutschland



Verfallene Gartenhütte

Durch Netzfang und anschließender Telemetrie lassen sich Quartierbäume orten, denen vom Boden aus nicht anzusehen ist, dass sie relevante Quartierbäume sind. Oft sind Quartiere ganz oben am Stamm und/oder durch Blätter verdeckt und daher vom Boden aus nicht sichtbar. Trotzdem können dort Fledermäuse leben. Diese relevanten Daten werden nur erfasst, wenn die Tiere gefangen und dann besendert werden. Die Telemetrie gibt auf dieser Basis Auskunft über das Habitat der Fledermäuse.

Das hier vorliegende und angewandte Erhebungsdesign ist also völlig unzureichend, um sicher und nachhaltig eine Aussage über das Vorkommen von Fledermäusen zu treffen. Der Fledermausbestand ist mit dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten in keiner Weise erschöpfend und ausreichend erfasst.

4.2 Vögel bzw. Bluthänfling und Gartenrotschwanz

24. Auf Seite 42/128 des Artenschutzfachbeitrags steht folgendes:

„Nahrungsgäste, [...] sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende ‚Störungsverbot‘ [...] eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen.“

Und auf Seite 45/128 steht weiter:

„Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jedenfalls nicht zu erwarten. Durch die Nutzung des Geltungsbereichs wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats der vorkommenden Vo-

Zu 24: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrelevant sind die festgestellten Reviere. Für die wegfallenden Reviere wird ein Ausgleich in Form einer Heckenpflanzung geschaffen. Weiterhin sind pro Grundstück mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und die Freiflächen gemäß den Vorgaben der entsprechenden textlichen Festsetzungen zu pflegen. Diese Maßnahmen sollen mittelfristig auch Nahrungshabitats schaffen.

Der Gartenrotschwanz ist ein typischer Bewohner der Streuobstwiesen im Grenzbereich zu Siedlungsstrukturen. Dieser wurde im Erfassungsjahr 2016 im nördlichen Bereich der Streuobstwiese festgestellt, welche sich nördlich an das Plangebiet anschließt. Diese Vogelart konnte aber im Jahr 2018 nicht festgestellt werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Form ID:
Linhalt und
Nahschutz:
Deutschland

gelarten berührt. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Arten können aber aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden.“

Daraus wird der Schluss gezogen, dass das vorgesehene Bauvorhaben in Bezug auf die genannten Arten eher nicht bedeutsam ist. Diesem Schluss widerspricht der BUND. Denn wenn das so wäre, dann müsste der Erhaltungszustand z.B. der Lerche bundesweit in den letzten z.B. 50 Jahren in etwa gleich geblieben sein. Dem ist aber nicht so. Der Bestand der Lerche hat abgenommen, was auf die heute insgesamt lebensfeindlichere Umwelt zurückzuführen ist, aber auch direkt auf das Insektensterben. Die Lerche kann möglicherweise ausweichen, es ist aber höchstwahrscheinlich auch so, dass die Lerche bereits jetzt alle Ausweichflächen zum Überleben nutzt und der Wegfall genau dieser einen Fläche den zukünftigen Brut-erfolg zunichtemacht. Für die Art Lerche kann hier jede beliebige Art gesetzt werden.

Insofern wehrt sich der BUND gegen eine Feststellung, dass nicht mit „nachhaltiger Beeinträchtigung der Arten“ zu rechnen sei. Im vorliegenden Fall kann zwar auch das Gegenteil nicht direkt nachgewiesen werden. Der BUND stellt aber fest, dass in unseren Zeiten des Artensterbens und des Klimawandels die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen letztlich keinen adäquaten Ersatz für die Zerstörung von Lebensräumen darstellen können, denn mit der Zerstörung der Lebensräume schwindet auch immer ein entsprechender Teil des Nahrungsangebots. Das kann auch durch Aufwertung anderer Flächen, insbesondere, wenn diese Flächen kleiner als das Plangebiet sind, niemals adäquat ausgeglichen werden.

Das Revier des Bluthänflings scheint genau auf der Grenze des Geltungsbereiches zu liegen. Und in der artenschutzrechtlichen Prüfung wird gesagt, dass die Art außerhalb vom Geltungsbereich vorkommt. Der Gartenrotschwanz wird ganz außerhalb des Plangebiets eingezeichnet. Deswegen werden ihre Nester nicht zerstört, Tiere nicht getötet und das Nahrungsangebot verschlechtert sich auch nicht (siehe Seite 24/128). Hier werden zwei Arten, die in Hessen einen schlechten Erhaltungszustand haben und für die Hessen bzw. Deutschland eine sehr hohe Verantwortung tragen, einfach wegdiskutiert, wodurch den artenschutzrechtlichen Belangen nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Die Arten besiedeln vor allem halboffene Busch- und Heckenlandschaften, aber auch Waldränder und Ruderalflächen. Damit sind die von der Planung jetzt betroffene Fläche und die noch zu beplanende Fläche mit der Streuobstwiese nördlich hervorragende Lebensräume. Die verschwinden aber. Daher geht der BUND davon aus, dass auch das Brutrevier verschwinden wird, was bei einer Art mit schlechtem Erhaltungszustand durchaus geeignet ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. So kann der Verlust eines besetzten Revieres bei Arten mit schlechtem Erhaltungszustand bereits zu einer Verschlechterung der Population führen. Hier sieht der BUND bezüglich Maßnahmen großen Bedarf an Nachbesserungen, weil die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht gelöst sind.

Gemäß des Artenhilfskonzeptes zum Gartenrotschwanz von Stübgen & Bauschmann 2013 verhalten sich Altvögel des Gartenrotschwanzes standorttreu und kehren in ihre angestammten Brutreviere zurück. Somit ist von einer kontinuierlichen Nutzung der Brutplätze in der nahen Umgebung auszugehen. Durch die geplante Bebauung wird eine naheliegende Fläche gerodet und versiegelt, die derzeit durch den Bluthänfling und den Gartenrotschwanz zur Nahrungssuche genutzt wird. Es ist daher davon auszugehen, dass es für beide Arten zu großräumigen Habitatverlusten kommt.

Der § 44 BNatSchG stellt die „ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ unter Schutz und hat somit zum Ziel, den räumlich-funktionalen Zusammenhang dauerhaft zu erhalten. Um die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu schützen, müssen auch Habitatsysteme mit einbezogen werden, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens für das dauerhafte Überleben essenziell sind. Nahrungshabitatsysteme unterliegen zunächst nicht den Artenschutzbestimmungen. Sie sind aber

Durch diese Reduzierung der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes ist zudem die Streuobstwiese kein Gegenstand der vorliegenden Planung mehr und bleibt als potenzielles Revier zunächst erhalten. Erhebliche negative Störfaktoren sind im Bereich des damals festgestellten Reviers nicht anzunehmen, sodass das potenzielle Revier weiterhin bestehen kann. In der näheren Umgebung sind ausreichend Strukturen vorhanden, die vom Gartenrotschwanz auch weiterhin als Nahrungshabitatsysteme genutzt werden kann (Streuobstwiese, Kleingartenanlage, Hausgärten, Wiesenflächen, Habitatsysteme des Naturschutzgebietes).

Wie auch beim Gartenrotschwanz wurde der Bluthänfling nur im Jahr 2016, nicht aber im Erfassungszeitraum 2018 festgestellt. Bluthänflinge weisen deutlich getrennte Nahrungs- und Brutreviere auf und kommen zudem auch in Randbereichen von Siedlungen vor, wenn die angrenzenden Habitatsysteme als Nahrungsgebiet genutzt werden können. Vorliegend lag das erfasste Revier 2016 an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Das Revier liegt im Bereich einer Fichten-Monokultur, die nicht überplant wird und somit weiterhin als potenzielles Revier zur Verfügung steht. Angrenzende Strukturen können weiterhin als potenzielles Nahrungshabitatsysteme genutzt werden (Streuobstwiese, Kleingartenanlage, Hausgärten, Wiesenflächen, Habitatsysteme des Naturschutzgebietes).

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



dann relevant, wenn eine Fortpflanzungsstätte in ihrer Funktion auf deren Erhalt angewiesen ist und sie einen essentiellen Habitatbestandteil darstellen. Dies ist im vorliegenden Fall zutreffend. Bei standort-treuen Brutvögeln mit vergleichsweise kleinen Brutrevieren (beim Gartenrotschwanz sind ca. 10.000 m² nachgewiesen) besteht meist eine enge Verflechtung zwischen dem Nest und dem direkten Umfeld. Da das Brutrevier als Schutzraum und essentielles Nahrungshabitat für die Jungenaufzucht dient, kann das Nest des Bluthänflings bzw. des Gartenrotschwanzes nicht isoliert von seinem direkten Umfeld betrachtet werden. In solchen Fällen muss das gesamte Brutrevier inklusive Nahrungshabitat als Fortpflanzungsstätte betrachtet werden. Zudem siedeln sich vorjährige Vögel oft in der Nähe des Brutortes an.

Aufgrund des großflächigen Verlustes von Nahrungshabitaten ist somit davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Brutplatzes nicht erhalten bleibt. Es sind daher CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und den Bluthänfling umzusetzen.

4.3 Haselmaus und andere Bilche

25.

Zum Nachweis der Haselmäuse wurden Nesting-Tubes verwendet. Nach unseren Beobachtungen waren diese auch nicht ausreichender Qualität, da sie oft in ihre Einzelteile zerfielen und damit für ihren Zweck ungeeignet waren. Der BUND empfiehlt hier Röhren, deren Ein- und Ausgänge mit einer Art Stempelkissen aus Ruß versehen sind. Im Inneren der Röhre befindet sich dann ein Blatt Papier, das die Fußabdrücke aufnimmt. Damit können sicher alle Arten von Bilchen oder Mäusen identifiziert und nachgewiesen werden. Der BUND bittet hier um ein erneutes Testen. Wie der Artenschutzprüfung zu entnehmen ist, kann keine genaue Aussage über das Vorkommen der Haselmaus getroffen werden, da sie in den Nest-Tubes nicht nachgewiesen werden konnte, was bei dem vorhandenen natürlichen Höhlenangebot nicht überraschend ist. Daher ist die Verwendung der Röhren mit Stempelkissen deutlich besser geeignet, um die Art nachzuweisen, da es hier bereits für den Nachweis ausreicht, wenn die Haselmaus die Röhre durchgequert und anhand der Summe der Spuren auch eine Aussage über die Populationsstärke möglich wäre.

Weiterhin ist ein Vorkommen des Gartenschläfers anzunehmen (<https://www.gartenschlaefer.de/>). So ist der Gartenschläfer z.B. bei Wiesbaden und Mainz, im Rheingau oder den umliegenden Mittelgebirgen häufiger zu beobachten. Er schätzt eher felsige Mischwälder, kommt aber auch in Streuobstgebieten, Gärten und Weinbergen vor, wo er seine Nester in Baumhöhlen, Felsspalten oder eben in Nistkästen anlegt. Wie sein Verwandter, der etwas größere Siebenschläfer, dringt er auch gerne in Gartenhütten oder Dachböden ein, wo er sich gegebenenfalls durch sein lärmendes Verhalten bemerkbar macht. Die Wahrscheinlichkeit, ihn nachzuweisen, steigt mit den Stempelkissen-Röhren erheblich an, sollte er im Gebiet vorkommen.

Die Schutzmaßnahmen für die Haselmaus erscheinen nicht wirklich bis zum Ende durchdacht. Allerdings ist es auch sehr schwierig, Lösungen für ein potentielles Haselmausvorkommen zu finden. Das fängt mit der ersten Maßnahme an (bodenschonende Rodung von Bäumen und Gehölzen). Haselmäuse überwintern im Laub/in kleinen Erdhöhlen nah am Wurzelwerk der Bäume. Wenn Bäume gerodet werden sollen, meint das aber, dass der Baumstumpf und damit die Wurzel mit entfernt werden. Wie das bodenschonend und damit auch schonend für die Haselmäuse erfolgen soll, ist rätselhaft. Konsequenz ist es, im Winter die Bäume lediglich zu fällen und die Stümpfe erst in der Aktivitätszeit der Haselmäuse zu entfernen, wie es bei der Maßnahme ein paar Sätze später steht (Oberbodenabtrag und Stubbenentfernung erst ab Anfang Mai). Dann darf aber nicht von Rodung gesprochen werden. Hier sollten die Begriffe Rodung und Fällung klar voneinander getrennt werden, um Missverständnisse bei den Arbeiten im Gelände vorzubeugen.

Dieses Rodungsproblem gilt auch für die Schlingnatter!

Zu 25: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vor der Fällung und dem Abriss der Gartenhütten im Bereich des Plangebietes erfolgt eine ökologische Baubegleitung. Festgestellte Reviere des Siebenschläfers sind zunächst zu erhalten und der Untere Naturschutzbehörde zu melden. Ein weiteres Vorgehen wird in Absprache mit den zuständigen Behörden getroffen. In den Wintermonaten sollen die Gehölze zunächst nur gefällt werden. Die Begrifflichkeit wird in Dokumenten angepasst. Die gefällten Gehölze verbleiben über die Ruhezeit der Haselmaus im Plangebiet, damit der Gehölzschnitt als Überwinterungsmöglichkeit bestehen bleibt. Eine vollständige Rodung mit Entfernung der Wurzelstöcke und Beseitigung des Gehölzschnittes wird dann in der Aktivitätszeit der Haselmaus durchgeführt, wenn die Individuen aus dem Plangebiet abgewandert sind oder umgesetzt wurden. Während der ökologischen Baubegleitung festgestellte Exemplare der Haselmaus sind durch die Baubegleitung in das Flurstück 1 in der Flur 1, Gemarkung Schloßborn, umzusetzen (Plankarte 2). In dem Bereich besteht bereits eine gut entwickelte Gehölzhecke, welche an weitere Saum- und Waldbereiche anschließt. Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden 10 Haselmauskobel im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen angebracht. Des Weiteren sollen Totholz-Reisighaufen im Bereich des Flurstückes 1 erstellt werden, die der Haselmaus zur Überwinterung dienen. Zudem ist eine Fütterung über die Herbst- und Winterzeit vorgesehen. Die Gehölze im Bereich der Plankarte 2 werden zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin erfolgt eine Nachpflanzung mit Nährgehölzen im Bereich der bestehenden Gehölzhecke.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Skeptisch ist der BUND bezüglich der vermeintlichen Lösung, dass die ökologische Baubegleitung entscheiden soll, was passiert, wenn ein besetztes Quartier gefunden wird. Entweder es gibt einen guten Ersatz für die Quartiere, dann muss man die Tiere umsiedeln. Und wenn es keinen guten Ersatz gibt, dann ist es fraglich, wo die Tiere hinsollen. Die ökologische Baubegleitung bzw. die dann informierte UNB kann auch keine neue Fläche herbeizaubern. Weiterhin ist die Maßnahme, nur Kästen aufzuhängen, nicht immer ausreichend. Je nachdem, wie der Wald bzw. das Feldgehölz beschaffen ist, kann es dort für die Haselmaus zu eintönig sein und sie wird die angebotenen Kästen nicht besiedeln. Weiter wäre zu empfehlen:

- Exposition von Nistkästen („Haselmaus-Kästen“), fünf Kästen je Individuum
- Anlage von Totholz-Reisighaufen mit hohem Anteil an Laubstreu als Überwinterungshabitat
- In Verbindung mit: Herausnehmen ausgewählter (potenziell höhlenreicher) Bäume aus der Nutzung (Sicherung/Erhöhung des Alt-/Totholzanteils bzw. der Höhlendichte)
- Ein natürlicher Mangel an Baumhöhlen für die Reproduktion bzw. bodennahen Verstecken als Überwinterungshabitat kann übergangsweise verringert werden. Die Kastenstandorte bzw. Habitatbäume resp. die Fläche mit Reisighaufen und eine umgebende Pufferzone von 30 m sind aus der Nutzung zu nehmen (Bestandsschutz, langfristig Erhöhung der Höhlendichte). In besonders strukturarmen Wäldern sind parallel weitere Strukturierungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die Akzeptanz der Maßnahme im Vorfeld eines Eingriffes muss festgestellt werden, bzw. über ein Monitoring begleitet werden (Kontrolle der Nistkästen auf Besatz. Ein populationsbezogenes Monitoring ist vor dem Hintergrund der natürlicherweise auftretenden starken Populationschwankungen, s. u.a. SCHLUND 2005, BÜCHNER et al. 2010, methodisch problematisch).
- Nach SCHLUND (2005: S. 218) ist der Einsatz von Nistkästen u.U. nicht geeignet, um langfristig den Mangel an natürlichen Höhlen auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird die Maßnahme hier in der Form vorgeschlagen, dass zumindest der den Kasten tragende Baum – besser noch ein entsprechender Waldbestand – dauerhaft aus der Nutzung genommen wird. In der Regel sollte die Maßnahme „Installation von Haselmauskästen/Wurfboxen und Reisighaufen“ eingebettet sein in eine Maßnahme: Nutzungsaufgabe von Bäumen/Waldbereichen.
- Zusätzliche Pflanzung von geeigneten Sträuchern auf der Fläche (Plankarte 2) um die Erreichbarkeit der Fläche zu verbessern. Wobei eine zusätzliche Pflanzung von Gehölzen dem Entwicklungsziel für die Schlingnatter widerspricht. Das passiert, wenn man versucht, alle Maßnahmen für den Artenschutz auf zwei Flächen zu quetschen.

Dennoch ist der BUND der Meinung, dass bei diesem Flächenverlust für die Art die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mit ein paar Kästen zu retten ist. Da braucht es auch Vernetzungs- und neue Nahrungsstrukturen, die über die geplanten Anpflanzungen auf der Planfläche (welche ist gemeint?) hinaus gehen.

26. 4.4 Wildkatze

Die Wildkatze wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt, obwohl das Plangebiet in einem Hauptkorridor der Wildkatze liegt (gemäß des Wildkatzen-Wegeplans des BUND). Es wird keine Begründung angegeben, warum sie ignoriert wird. Hier muss dringend nachgebessert werden.

Die Grünlandflächen im Bereich der Plankarte 2 bleiben erhalten und werden bei einem weiteren Bedarf für die Schlingnatter aufgewertet. Die Maßnahmen im Bereich der bestehenden Hecke widersprechen sich somit nicht mit denen für die Schlingnatter.

Zu 26: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß des Wildkatzen-Wegeplans des BUND liegt das Plangebiet in einem geeigneten Lebensraum der Wildkatze, welches größer als 500 km² ist. Der Lebensraum kann gemäß BfN-Bewertungsschema bereits ab einer Größe von 100 km² als „herorragend“ bezeichnet werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Das Plangebiet nimmt somit einen sehr geringen prozentualen Anteil des über 500 km² großen Lebensraums ein. Weiterhin geht aus dem Wildkatzen-Wegeplan des BUND hervor, dass keine Hauptachse einer Waldverbindung oder das Gesamtnetz durch die vorliegende Planung betroffen ist. Durch die Lage des Plangebietes hin zu bestehenden Siedlungsbereichen, ist das Plangebiet allenfalls als potenzielles Nahrungshabitat zu werten. Trotz der Überplanung der Flächen stehen der Wildkatze weiterhin ausreichende und zusammenhängende Habitate zur Verfügung. Eine erhebliche Betroffenheit der Wildkatze kann daher vorliegend ausgeschlossen werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Die vorhandenen Strukturen in der Umgebung sind für die Wildkatze sehr geeignet: Abwechslungsreich, Wald, naturbelassen, hoher Altholzbestand. Falls es in der Umgebung Wildkatzen gibt, ist anzunehmen, dass sie zum Jagen auch das Gebiet besuchen, insbesondere die nicht mehr genutzten Parzellen.

4.5 Schlingnatter

27.

Bei dieser Art bezweifelt der BUND ganz stark, dass auch nur eine einzige Schlingnatter für die Umsiedlung gefangen werden kann, weil die Tiere aufgrund ihrer versteckten Art zu leben einfach nicht gefunden werden. Der Gutachter konnte ja die Art unter den Reptilienmatten nicht nachweisen. Soweit uns bekannt ist, ist das aber die beste Nachweismethode für Reptilien. Möglicherweise lag es auch an den schnell zerfallenden Matten, deren Nähe zu den Fußwegen, teilweise wurden sie auch in Gebüsch gefunden. Daher fragt sich der BUND, wie die Tiere gefunden werden sollen, um dann umgesiedelt zu werden. Der BUND nimmt daher an, dass die Anlage von den Reptilienhaufen ins Leere läuft und es somit zu Tötung von Individuen kommen wird.

Normalerweise ist das Umsiedeln von Reptilien eine gute Lösung. Sie funktioniert z.B. bei Zauneidechsen hervorragend, aber die sieht man auch und kann sie gut mit einer Schlinge fangen. Wie das bei den Schlingnattern funktionieren soll, wird nicht dargestellt.

Schlingnattern sind sehr ortstreu und können z.B. breite Straßen nicht überwinden; andererseits kann ein Individuum ein mehrere Hektar großes Revier haben, innerhalb dessen es größere jahreszeitliche Ortswechsel vornimmt. Das kann auch ein Grund für die Schwierigkeit sein, die Tiere im Plangebiet zu finden. Möglicherweise haben sie nur ihr Winterquartier im Plangebiet. Auf jeden Fall kann man von einer eigenständigen Population zwischen L3319 und L3016 ausgehen.

Es ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Population von dem Eingriff betroffen ist. Daher fordert der BUND hier nachdrücklich bezüglich der Maßnahmen nochmal nachzubessern, sofern dies wegen der generellen Problematik die Tiere umzusiedeln überhaupt möglich sein sollte.

Die Ausgleichsflächen liegen beide mitten im Offenland mit angrenzendem Wald. Das hat nichts mit der Kleinteiligkeit des betroffenen Lebensraumes zu tun. Auf den Ausgleichsflächen sind die Tiere auf einer minderwertigeren, eintönigeren und kleineren Fläche „gefangen“ und es bilden sich Inselformationen, die garantiert nach ein paar Jahren wegsterben, weil der Lebensraum nicht mehr geeignet ist. Zudem ist mit einem deutlich verringerten Nahrungsangebot auf den Ausgleichsflächen zu rechnen, wodurch das Überleben der Tiere ebenfalls bedroht wird.

Angeblich soll eine vorgezogene Rodung möglich sein. Das ist bei der Schlingnatter hier nicht möglich:

- Der Umsiedelungsort muss bezugsfertig sein – eingewachsen etc.
- Eine Rodung gefährdet die in der Winterstarre befindlichen Reptilien sehr, da sie sich in Kleinsäuger-Erdhöhlen, Hohlräumen zwischen Steinen, Wurzeln und ähnlichen frostsicheren Örtlichkeiten verstecken. Ein Befahren mit Geräten/Maschinen zum Umschneiden der Bäume würde sie im Versteck zerquetschen.
- Umsiedelungszeitpunkt April/Mai oder ausnahmsweise August bis Ende September-> Begründung B-Plan, S. 23

Auch ein Reptilienzaun erscheint wenig hilfreich, Schlingnattern können klettern, wie auch manche Kröten lernfähig sind und diese Zäune zu übersteigen lernen.

Zu 27: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Während der Ruhezeit der Schlingnatter ist lediglich eine bodenschonende Fällung von Gehölzen sowie der Abriss von Gartenhütten vorgesehen. Die Dokumente werden entsprechend angepasst. Die Arbeiten sind zudem bodenschonend durchzuführen, damit überwinternde Tiere nicht gestört oder getötet werden. Diese können im Frühjahr vor der vollständigen Entfernung der Baumstämme und Entfernung der Wurzelsystem aus dem Plangebiet abwandern und abgesammelt und umgesetzt werden. Vor der Fällung und dem Abriss der Hütten ist das Plangebiet auf vorkommende Tierarten hin zu untersuchen. Auch sind die Fällung und die Abrissarbeiten durch fachkundige Personen zu begleiten. Ein entsprechendes Ausgleichshabitat wurde unter der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt und muss vor Baubeginn funktionstüchtig hergestellt sein.

Beide Ausgleichsflächen wurden unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Das Umfeld der Ausgleichshabitate wird weiterhin als für die Schlingnatter geeignet eingeschätzt. Neben einzelnen Gehölzgruppen im Bereich der zu erstellenden Steinriegelkomplexe schließen lichte Waldgebiete und besonnte Streuobstwiesen an, die für die Schlingnatter geeignete Habitate darstellen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Zumindest derzeit erscheinen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für den BUND erfüllt. Auch die Lage der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen ist absolut ungeeignet.

4.6 Amphibien

28. Es ist schon sehr erstaunlich, dass andernorts bzw. auch in unmittelbarer Nähe große Anstrengungen unternommen werden. So werden mobile Amphibienschutzzäune Jahr für Jahr neu errichtet und die Tiere bei der Laichwanderung unter großem Zeitaufwand eingesammelt, damit sie nicht überfahren werden. Und hier sollen sie nicht weiter beachtet werden?

Der BUND hält mindestens einen Amphibienschutzzaun um das gesamte Baugebiet für notwendig, damit würde das Einwandern von Tieren im Sommer verhindert und diese geschützt. Dazu gehört auch im Frühjahr vor den Rodungen das Absammeln der Tiere im Inneren und Setzen nach draußen. Damit würden Amphibien, die im Gebiet ihren Winterstarre verbringen, geschützt. Die Rodungen, insbesondere das Befahren der Fläche mit schwerem Gerät, stellt eine ernstzunehmende Bedrohung der Tiere in ihrem Winterquartier und die nachfolgenden Baumaßnahmen selbst in ihrem Sommerquartier dar. Da im kommenden Winter 2020/2021 nicht mit den Rodungen begonnen werden kann, siehe Schlingnatter, wäre die vorgeschlagene Maßnahme ohne zusätzliche Zeitverzögerung durchführbar.

4.7 CEF-Maßnahmen und sonstige Maßnahmen

29. Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit der geplanten Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.

Anmerkung zu den CEF-Maßnahmen für die Schlingnatter: In der Skizze wird eine frostfreie Überwinterungsmöglichkeit mit einer 80 cm hohen Überdeckung angedeutet. Laut geotechnischem Bericht ist im Plangebiet bzw. der Umgebung mit einer Frosteintrittstiefe von 1,10 m zu rechnen.

Des Weiteren ist nicht klar ersichtlich, welche Maßnahme in welchem Plangebiet bzw. an welchem Ort genau durchzuführen ist. Auch werden die Plangebiete 2 und 3, die zum Ausgleich herangezogen werden, nicht ausreichend beschrieben, damit klar erkennbar wird, was eventuell sogar durch die Maßnahmen zerstört wird. Es kann nicht einfach auf einer Fläche eine „Artenschutzmaßnahme“ durchgeführt werden, wenn im Vorfeld nicht klar ist, ob das der Fläche tatsächlich auch nützt und ihr dort u.U. nicht sogar in anderer Weise schadet!

Hinzu kommt, dass die beiden Flächen ja nicht im luftleeren Raum existieren. Beide sind von anderen Flächen umgeben, die Auswirkungen auf die Ausgleichsflächen haben. Was ist mit diesen Auswirkungen? Schaden sie, nützen sie? Gibt es auf den umgebenden Flächen Hinweise, die eine Entwicklung auf den Planflächen hin zu den gewünschten Maßnahmen fördern oder gar verhindern?

Tatsächlich sollen drei Maßnahmen durchgeführt werden:

- Reptilienhabitat
- Feldgehölz
- Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung

Bei jeder Maßnahme fehlt die Größenangabe und die genaue Zuordnung zu den Planflächen.

Der BUND fordert:

BUND Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27, 61462 Königstein
Telefon 06174 – 249 18 12, E-Mail bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

25/56

Zu 28: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird ein Reptilien-/Amphibienzaun gestellt, um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu unterbinden. Während der Winterstarre der Amphibien hat die Fällung der Gehölze bodenschonend zu erfolgen. Potenziell vorkommende Tiere sind nach der Winterstarre aus dem Plangebiet in geeignete Habitate des Umlandes durch eine ökologische Baubegleitung umzusetzen. Entsprechende Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

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

Es wurden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Flächen innerhalb der Plankarten 2 und 3 festgelegt sowie unter Absprache Maßnahmenkonzepte erstellt, aus denen die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Flurstücke innerhalb der Plankarten 2 und 3 hervorgehen. Eine Verortung der anzubringenden Nistkästen, Kobel und Fledermauskästen erfolgt und wird der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt. Zudem erfolgt eine Abnahme der zu erstellenden CEF-Maßnahmen durch einen Fachgutachter sowie durch die Untere Naturschutzbehörde. Diese stellen die Funktionalität der Maßnahmen vor Baubeginn fest. Die zukünftigen Pflegemaßnahmen und artenschutzrechtliche Hinweise, welche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, können über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

- Sämtliche CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen, Rodungen etc. beendet sein.
- Alle CEF-Maßnahmen sind in allen Bestandteilen des Bebauungsplanes als solche zu kennzeichnen (klare Benennung als CEF-Maßnahme). Sie müssen sowohl in der Plankarte, als auch in den Textfestsetzungen zuordnungssicher festgesetzt werden.
- Für die Nisthilfen ist auf jeden Fall noch festzulegen, wo sie angebracht werden.
- Es ist außerdem (meist mit einem städtebaulichen Vertrag) rechtlich abzusichern, wer für die Erstellung/Umsetzung der Maßnahme und wer in Zukunft für deren Pflege zuständig sein wird.

Als Negativbeispiel für eine Ausgleichsfläche, um die sich nur wenige Freiwillige gekümmert haben, kann die Ausgleichsfläche des Baugebiets am Rothlauf dienen: Sie sollte aus zu einer Streuobstwiese hin entwickelt werden. So sieht sie aktuell aus:



Rechts am Bildrand einige Obstbäume, links keine Anpflanzungen.

So ein Misserfolg muss auf jeden Fall vermieden werden!

4.8 Festsetzung Bäume

30. Die vorhandenen größeren Laubbäume und Heister müssen unbedingt im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Das ganze Gebiet ist im Falle einer Fortführung der Planung bzw. des Erlasses eines (aus BUND-Sicht freilich in jedem Falle auch aus anderen Gründen rechtswidrigen) Satzungsbeschlusses durch möglichst viele Neupflanzungen zu entwickeln.

Bei einer kursorischen Besichtigung des Geländes fielen einige sehr schöne größere Laubbäume auf, die auf jeden Fall erhaltenswert sind. Wir haben schließlich nicht mehr die 70er Jahre, als es zum guten Ton gehörte, ein Baumgrundstück komplett gerodet zu übergeben.

Zu 30: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einhergeht, sodass es vorliegend zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, z.B. Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen, dies aber erkennbar dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Tatsächlich scheinen die Laubbäume relativ gleichmäßig über das Gelände verteilt zu sein, so dass es möglich sein sollte, den Bebauungsplan auch ein Stück weit nach ihnen auszurichten. Das würde ein Baugebiet ergeben, das bereits zu Beginn schon durchgrünt wäre. Anderenfalls müsste man rund 40-50 Jahre warten, bis sich wieder ein ähnlicher Anblick ergibt.

Im Anhang befinden sich ein paar Aufnahmen der betreffenden Bäume mit ungefähre Ortsangabe. Das sind nur die auffälligsten und größten Bäume. Sicherlich lassen sich auch ein paar wenige Nadelbäume finden. Insgesamt sollten sich in diesem großen Plangebiet mindestens ca. 20 erhaltenswerte Bäume finden lassen, wenn nicht noch mehr. Ziel sollte es sein, erstmal alle erhaltenswerte Bäume festzustellen und einzumessen. Danach kann dann im Einzelfall – und das sollte auch mit einer Offenlage abgewogen werden! – entschieden werden, ob nicht doch aus Planungsgründen (Häuserausrichtung, mitten in Bau-fenster, auf geplanten Kanalverlauf etc.) eine Fällung unumgänglich ist.

Das ist auf jeden Fall sinnvoller und erhält mit Sicherheit mehr wertvolle, klimaschützende Bäume.

GRÜNE STADT

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



5 Nachfragen zur Stellungnahme der Agenda 21

31. Aus der Stellungnahme der Agenda 21 zur 1. Offenlage geht hervor, dass es ca. 100 m entfernt eine Trinkwasserquelle gibt. Außerdem soll sich auch im Plangebiet eine Quelle befinden oder zumindest eine Stelle, an der Hangwasser ans Tageslicht kommt. Bitte teilen Sie uns die Stelle mit.

Solche Stellen müssen untersucht werden, ob es sich um Hangwasser oder um eine – auch jahreszeitlich unregelmäßig ausschüttende – Quelle handelt. Quellen sind nach WRRL besonders geschützt.

Der BUND bittet eindringlich um Überprüfung und ggfls. um Untersuchung der Quellen und Berücksichtigung. Bislang ist im Bebauungsplan bzw. den Gutachten dazu nichts davon zu lesen.

Quellen können anhand der Wassertemperatur, die jahreszeitlich praktisch nicht schwankt, und ihrer besonderen Fauna eindeutig nachgewiesen werden.

Außerdem verweist die Agenda 21 auf eine Diplomarbeit, die viele Arten der roten Liste nachgewiesen hat. Wurde die Diplomarbeit bzw. wurden diese Arten alle berücksichtigt?

Anmerkungen zu den Textfestsetzungen (TF)

TF.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

TF.1.1 – TF.1.6 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO, Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB, § 22 BauNVO), Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1, Nr. 3, BauGB), Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 6, BauGB)

32. 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.

Grundsätzlich präferiert der BUND eine möglichst verdichtete Bauweise. Zielwerte für den BUND sind **GRZ < 0,2 und GFZ > 0,5**. GRZ und GFZ im WA1 erscheinen mit jeweils 0,3 als viel zu groß bzw. zu klein. Das bedeutet, dass auf einem 350 m²-großen Grundstück nur ein relativ kleines Wohngebäude mit 105 m² Grundfläche errichtet werden darf, welches maximal über rund 184 m² Wohnfläche verfügen kann. Damit ist nur noch eine kleine Einliegerwohnung mit rund 40 m² darstellbar. Es besteht zwar Mangel an kleinen Wohnungen, aber es besteht auch Mangel an mittelgroßen Wohnungen. Das ist in unseren heutigen Zeiten des fehlenden Wohnraums nicht hinnehmbar. Solche Bebauungen entsprechen der Denk- und Bauweise der 70er Jahre.

Die GRZ sollte auf max. 0,2 bzw. die GFZ auf mind. 0,6 reduziert bzw. erhöht werden. Alternativ muss die Zahl der Vollgeschosse auf 3 erhöht werden. Auch die Grundstücksgröße sollte auf 500 m² erhöht werden. Das würde auf einem 500 m²-Grundstück ein Wohngebäude mit 100 m² Grundfläche etwa 300 m² (bei Festsetzung der GFZ) oder 375 m² (bei Festsetzung von drei Vollgeschossen) Wohnfläche mit mindestens drei, maximal vier Wohneinheiten bedeuten.

Um das Gelände passend auszunutzen bzw. den Übergang vom Wohngebiet am Rothlauf zum Wohngebiet am Silberbach gleichmäßig zu gestalten, empfiehlt es sich, die erste Baureihe als WA1 mit den bereits festgesetzten Werten anzulegen. Die weiteren Baureihen, die dem Geländegefälle folgend weiter unten stehen, werden in der Höhe so angepasst, dass sich eine gleichmäßige Höhe ergibt, die weiter

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

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wurde das gesamte Plangebiet einschließlich der aufgegebenen Kleingartenanlagen erfasst. Trotz dieser Begehungen konnten im Bereich des Plangebietes keine Quellen nachgewiesen werden. Im NatureViewer und in der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sind keine Hinweise zu öglichen Quellen im Plangebiet vorhanden. Es besteht daher vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 32: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

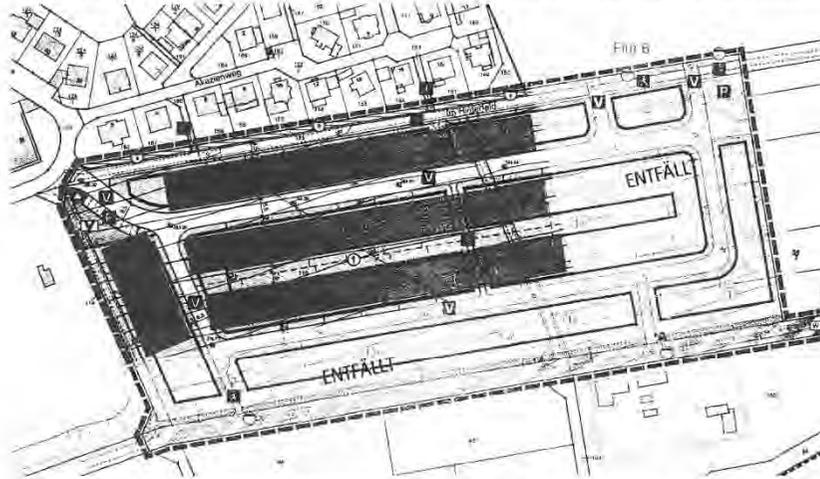
Eine Bebauung wie dargelegt, im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im ländlichen Siedlungsraum, am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft, fügt sich nicht in die Ortslage und das Landschaftsbild ein. Ein solches Maß der baulichen Nutzung wird der vorliegenden Planung auch deshalb nicht gerecht, da angesichts einer unverhältnismäßig geringen Grundflächenzahl in Verbindung mit den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sodann keine Bebauung und zweckentsprechende Nutzung mehr möglich wäre. In § 17 BauNVO sind zudem Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten vorgegeben. Vorgesehen ist nach der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers demnach eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,3 liegt somit unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz,
Deutschland

unten stehenden Häuser werden also höher und erreichen dann in der dritten oder vierten Baureihe die vom BUND vorgeschlagenen GRZ-/Geschoss-Werte (GRZ = 0,2, GFZ = 0,6 oder Vollgeschosse = 3). Die WA5 entspräche dann der bisherigen WA2 (siehe folgende Skizze). Dadurch wird die Zahl der flächenverschwendenden Einfamilienhäuser reduziert und die Zahl der Mehrfamilienhäuser erhöht. Damit ist insgesamt eine höhere Auslastung des Geländes bei gleichbleibender Anzahl an neuen Familien möglich.



Wenn aus politischen und verkehrstechnischen Erwägungen heraus eine so hohe Zahl an Wohneinheiten nicht gewünscht sind, so kann das Plangebiet parallel zu den Grenzen des Wohngebiets am Rothlauf verkleinert werden. Das spart wertvolle Bodenfläche. 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 weitere Möglichkeit, wertvollen Boden zu sparen, ergibt sich, wenn man möglichst nur schmale Kettenhäuser zulässt und die Erschließung mit vorgelagerten Garagen mit Doppelparkern (eine Garage = zwei übereinander abgestellte PKW) fußläufig erfolgt. Das führt zu einer erheblichen Beruhigung im Umfeld der Wohnhäuser. Im Plangebiet wären dann etwa drei bis vier solcher Garagenkomplexe denkbar. Dann könnte auch die Mindestgrundstücksgröße auf 250 m² gesenkt werden, was das Wohnen im Eigenheim auch für etwas weniger finanzstarke junge Familien ermöglicht.

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

33.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht,

Zu 33: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



BUND für
Umwelt und
Menschheit
Deutschland

Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im Allgemeinen).

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

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

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

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbandrand beginnen. Die Straßensichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen zu begrünen (siehe hierzu die entsprechende Auswahlliste im Anhang).

Photovoltaikanlagen – oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

TF.1.NEU Bodenschutz

34.

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

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

TF.1.NEU.1 Oberbodenschutz

35.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung – abseits des Baubetriebes in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. 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

Zu 34: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu 35 bis 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Zur Klarstellung wird ferner darauf hingewiesen, dass der Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 BauGB abschließend geregelt ist. Dieser bildet die rechtliche Grundlage für mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Der vorsorgende Bodenschutz ist zunächst Bestandteil der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden und die Bestandteil der Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB ist. Der Bebauungsplan enthält neben verschiedenen Hinweisen zum Bodenschutz zudem bereits Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

36. Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

TF.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

37. Die Wartung der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten. Zuständig für die Wartung ist die Gemeinde Glashütten.

Anmerkung: Bei der Beschreibung der Schlingnatternhabitate ist noch hinzuzufügen, dass die Totholzelemente unter Steinen in frostfreier Tiefe (nach dem geotechnischen Gutachten in etwa 1,10 m Tiefe) angelegt werden müssen.

TF.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

38. TF.1.9.1 Versiegelte Flächen

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

Anmerkung: Das Argument, dass sich diese recht schnell zusetzen und dass dann keine Versickerung mehr stattfindet, zieht nicht. Warum zählt dann eine wassergebundene Decke zu den nicht versiegelten Flächen? Denn auch diese müsste sich irgendwann zusetzen. Selbst der feinstkrümelige Boden, den es gibt, der Löß, ist wasserdurchlässig. Nur Lehm ist unter bestimmten Umständen nicht wasserdurchlässig, das hat aber chemische und nicht physikalische Gründe.

Kunststoffelemente altern und unterliegen einem dauerhaften Abrieb, der zu Mikroplastik im Boden führt. Das ist das gleiche Argument wie beim Verbot von Geoflies.

39. TF.1.9.2 Regenwasser und Zisternen

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 Entwässerungsrigole) und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung vorzuhalten.

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

Falls das Zisternenwasser als Brauchwasser verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) so muss die Trinkwassernachspeisung im freien Zulauf angeschlossen werden.

Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 39: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die pauschale Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan im Übrigen mangels Rechtsgrundlage nicht ohne weiteres möglich. Daher wird auch in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Gemeinden bei der Formulierung von wasserrechtlichen Festsetzungen die entsprechende Ermächtigungsgrundlage zu berücksichtigen haben und das planerische Ermessen der Gemeinde im Hinblick auf den zulässigen Regelungsgehalt eingeschränkt ist.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Nahurschutz
Deutschland

Anmerkung: Das ist wünschenswert, da damit auch die Gartenbewässerung bzw. die Nutzung als Brauchwasser ermöglicht wird. 60 l/m² erscheinen sehr hoch, sind aber in Bezug auf den Klimawandel, wenn aus Jahrhundertregenfällen regelmäßige Jahrzehntregenfälle werden, gerade noch angemessen. Insbesondere die vielen Bäume auf dem Grundstück benötigen dringend eine solche Zisterne, denn die trockenen und sehr heißen Sommer werden in Zukunft ebenfalls mehr werden – und die Bäume sind für die Reduktion des CO₂ letztlich sozusagen „überlebensnotwendig“, weshalb genügend Wasser zur Bewässerung im Sommer vorhanden sein sollte.

Die Zisternengröße inklusive der Sickerpackung erscheint hoch, ist aber ohne weiteres z.B. unter der Terrasse oder der Einfahrt unterzubringen. Das Rückhaltevolumen ist bewusst groß gewählt worden, da in Zukunft Starkregenereignisse und Trockenperioden (Klimawandel) wesentlich häufiger auftreten werden. Deshalb muss so viel wie möglich Regenwasser aufgefangen und lokal versickert werden. Dies hilft in Trockenperioden der Austrocknung der hangabwärts gelegenen Schutzgebiete vorzubeugen.

Anmerkung: Der BUND empfiehlt hier evtl. Klimawissenschaftler zu Rate zu ziehen, mit welchen Starkregenmengen man voraussichtlich in Zukunft zu rechnen haben wird und danach die Zisternengröße mit Sicherheitszuschlag zu bemessen.

Möglicherweise wäre auch eine Sammelzisterne für mehrere Baugrundstücke sinnvoll, das wäre zu prüfen.

40. TF.1.9.3 Grund- und Schichtwasser

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

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

TF.1.9.4 Zisternen

Siehe TF.1.9.2 Regenwasser und Zisternen.

41. TF.1.9.5 Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung [§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO]

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten

1. Immissionsrichtwerte

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

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

Zu 40: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die Berücksichtigung des Standes der Technik im Rahmen der jeweiligen Bauplanung und Bauausführung, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation über Hausdrainagen durch die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Glashütten ohnehin nicht zulässig ist.

Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Darüber hinaus werden ergänzende Hinweise zur Eingriffsminimierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



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

Begründung: Das Ziel dieser Festsetzungen soll 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.

42. TF.1.10 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

Gem. § 9 (1) 25b BauGB werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt: [...]

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

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

Anmerkung: Die Gemeinde Glashütten hat keine Baumschutzsatzung. Das macht es dem Bauherren sehr leicht, „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 teuer und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar. Die Größe der Bäume wird allerdings auch durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3 m Durchmesser). Jeder Baum, der erhalten werden kann, sollte aus Klimaschutzgründen unbedingt erhalten werden.

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m³. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m³) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50

Zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einhergeht, sodass es vorliegend zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, z.B. Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen, dies aber erkennbar dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Jahre – rund 148 m³ 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 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m³ 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.

43. TF 1.10.1 und TF.1.10.3

1.10.1 und 1.10.3 gehören doch eher zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Kapitel TF.2? Siehe dazu § 8 Abs. 1, HBO. Zu hochstämmigen Obstbäumen siehe TF.2.4.

44. **TF.1.13 (NEU) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)**

Es ist zwar rechtlich zulässig, Erdöl noch bis zum endgültigen Verbot 2026 zuzulassen, trotzdem würde es einem ehemaligen Luftkurort und insbesondere einer Klimakommune, wie Glashütten eine ist, gut zu Gesichte stehen, wenn er bzw. sie im Bebauungsplan folgende Festsetzung trifft oder wenigstens an geeigneter Stelle einen Hinweis in folgender oder sinngemäß ähnlicher Form aufnehmen würde:

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdölheizungen ab 2026 verboten sind. Ebenso wie Erdölheizungen produzieren auch Gasheizungen CO₂. Es ist damit zu rechnen, dass auch Gasheizungen aus Klimaschutzgründen irgendwann verboten werden müssen. Die Gemeinde Glashütten bittet daher darum, wenn irgend möglich, bereits vorher schon auf den Einbau von Erdöl- oder Erdgasheizungen zu verzichten.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle, Heizöl und Gas als Energieträger nicht zulässig ist. Bei Nutzung von Blockheizkraftwerken oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist ausnahmsweise auch Gas zulässig.

Anmerkung: In den Zeiten des Klimawandels ist selbstverständlich jeder CO₂-Ausstoß aus nicht erneuerbaren Energiequellen von Anfang an bzw. bei Sanierungen oder dem Ersetzen einer veralteten Heizung, zu vermeiden! Deshalb sollte grundsätzlich auch auf Heizöl und Gas verzichtet werden. In jedem Falle sollte aber eine ähnliche Regelung, wie sie 2026 zu erwarten ist, schon vorweg genommen werden. Glashütten ist Klimakommune, die durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung und den Klimaschutz stellen darf, sogar stellen muss.

Der BUND empfiehlt für das gesamte Gebiet ein Blockheizkraftwerk vorzusehen, falls nicht nur die Errichtung von sog. Plusenergiehäusern angestrebt wird.

Ebenso ist in den Zeiten des Klimawandels eine andere Bauweise als ein Passivhausstandard nicht mehr sinnvoll bzw. zeitgemäß und selbst der Niedrigenergiehausstandard ist nicht ausreichend! Mindestens sollte jedoch folgendes festgesetzt werden:

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.

Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Zu 43: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich hierbei um Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen handelt, ist hier die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einschlägig.

Zu 44: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf das zwischenzeitlich erstellte Energieversorgungskonzept, dessen Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Wohngebietes berücksichtigt werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Die Dachflächen sind entsprechend der Nutzung von Photovoltaik auszurichten.

Bei Flachdächern sind nur Aufständerungen für Photovoltaik möglich. Die Gemeinde möge bitte überlegen, ob es nicht sinnvoll wäre, bei der Festsetzung der Gebäudehöhen bei Staffelgeschossen auch passende Pultdächer statt Flachdächer zuzulassen.

TF.1.14 (NEU) Lärmschutz

45. TF.1.14.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Schalldämpfung der Fassaden wird festgelegt. Empfehlenswert bei betroffenen Räumen ist, wenn möglich, ein zusätzliches kleines Fenster auf einer schallabgewandten Seite. Nach eigener Erfahrung können auch sehr leise schalldämpfte Belüftungsanlagen äußerst störend wirken, da ist dann ein kleines Zusatzfenster (z.B. 15 x 40 cm Fensterfläche) ein Segen.

Prinzipiell merken wir zu Lärmgutachten an, dass einzelne **Lärmspitzen** immer über den betreffenden Zeitraum gemittelt werden. Das ist natürlich für die Anwohner fatal, die eigentlich ruhig schlafen können sollten, aber durch **Einzellärmereignisse** trotzdem aus dem Schlaf geholt werden. Aus diesem Grund bitten wir darum, die Heraufsetzung der Schalldämmung (Fassaden, Fenster) um eine Stufe, da das Emissionsgutachten Einzellärmereignisse grundsätzlich mittelt. Eine Heraufsetzung der Schalldämmung wäre hier deshalb sehr hilfreich.

46. TF.1.14.2. Technischer Lärmschutz

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

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

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

Anmerkung: Eine Wärmepumpe gliedert sich ebenso wie eine Klimaanlage in zwei Teile: einen außenliegenden Teil und einen innenliegenden Teil. Sie funktioniert ähnlich wie eine Klimaanlage, nur wird durch den Temperaturunterschied Wärme erzeugt, statt dass durch Strom ein Temperaturunterschied erzeugt wird. Der außenliegende Teil ist oder kann durch einen sehr großen Ventilator gekennzeichnet sein, der teilweise erheblichen Lärm verursachen kann. Diese Lärmquelle ist gemeint.

Ein Aufstellen des außenliegenden Teils im Inneren eines Gebäudes konterkariert natürlich den Sinn und Zweck einer Wärmepumpe.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der gutachterlich belegten Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Plangebiet sind hinsichtlich des Schallschutzes vorliegend keine besonderen Vorgaben erforderlich, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

Zu 46: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

TF.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)

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

TF.2.1 Dachgestaltung/Dacheindeckung

48. TF.2.1.1 Dachform und Dachausrichtung

- Bei allen Dächern ist die Firstausrichtung in West-Ost-Achse vorgeschrieben, damit der Einbau einer Photovoltaikanlage möglich wird.
 - Alle Dächer müssen mit der Dachfläche nach Süden ausgerichtet werden, entsprechend sind gegenlaufende Dachflächen nicht zulässig.
 - Alle Dachflächen müssen einen Winkel von 32° aufweisen.
- Diese Festsetzungen dienen dem Klimaschutz.

Anmerkung: Kaum ein frischgebackener Eigenheimbesitzer macht sich im Vorfeld Gedanken über den Einbau einer Photovoltaikanlage (Stromerzeugung) oder von Sonnenkollektoren (Warmwassererzeugung). Wird hier nicht lenkend eingegriffen, so wird eine spätere Entwicklung in diese Richtung im ungünstigen Fall nahezu unmöglich. Bei Flachdächern sind nur Aufständerungen für Photovoltaik möglich und sie müssen einen Abstand zum Rand einhalten.

Die Gebäudehöhen bzw. Vorgaben zum Kniestock sind entsprechend anzupassen bzw. festzusetzen.

Eine Ausrichtung der Dächer nach Süden bedingt auch eine Ausrichtung der Häuser nach Süden. Das wird eine sägezahnartige Ausrichtung der Häuser bedingen. Das ermöglicht wiederum eine etwas „geschwungener“ Straßenführung im Plangebiet, was auch effektiv die Geschwindigkeit der Fahrzeuge senken wird. Es ist deshalb zu empfehlen, dass bei Kettenhäusern immer so viele Häuser in einer Reihe stehen, sodass der dann notwendige Versatz der Häuser so groß ist, dass das vordere Haus das nächstfolgende Dach nicht beschattet.

49. TF.2.1.2 Dacheindeckung

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

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

Zu 47: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 48: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes ermöglicht eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit auch eine sonnenoptimierte Bauweise. Darüber hinaus wurde im Hinblick auf die geplante Baugebietsentwicklung bereits ein Energieversorgungskonzept erstellt, im Rahmen dessen die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien und der Energieeinsparung geprüft und dargelegt werden, sodass seitens der Gemeinde Glashütten diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Zu 49: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 5° Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind und dass die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist. Jedoch wird eine ergänzende textliche Festsetzung zur Eingriffsminimierung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Metallbedachungen im Plangebiet unzulässig sind.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Anmerkung: In Zeiten des Klimawandels muss auf möglichst helle Dächer geachtet werden, um die Aufheizung im Sommer zu vermindern. Schwarz, dunkelgrau oder anthrazit sind zwar schick, aber unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes nicht mehr zeitgemäß. Gleiches gilt übrigens auch für Pflasterungen von Terrassen, Wegen, Hofeinfahrten etc. Schwarz, dunkelgrau und anthrazit haben einen zu geringen Albedo-Wert. Mit der Festsetzung von Tonziegeln oder Dachsteinen wird ein Holzdach (Holzschindeln) unmöglich.

Kupfer, Zink und Blei sind giftig und geraten sonst mit dem Regenwasser in die Natur.

50. TF.2.1.4 Begrünte Flachdächer

Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5°, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten, Dachterrassen oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden, müssen in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt. Auch kleine Flachdächer-Flächen, Garagen, Carpots, Gartenhäuser, Mülltonnenhäuser usw. müssen begrünt werden. All dies trägt zum Klimaschutz bei. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Garagen und Carpots ausdrücklich ausgenommen werden, gerade diese sollten ausdrücklich begrünt werden!

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

51. TF.NEU Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)

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.

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

Artenliste siehe Anhang.

Zu 50: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Fläche von mehr als 6 m² in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten, Dachterrassen oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Zu 51: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass Nebenanlagen sowie Garagen und Carpots mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind, sodass seitens der Gemeinde Glas- hütten diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

TF.2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 6, HBO)

52. TF.2.2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen

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

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

Anmerkung: Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m², insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Häuser im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

Terrassierungen werden gerne für das komplette Gelände gemacht, was dann zu sehr langen und hohen Stützmauern führt. Deshalb sind sie unbedingt zu vermeiden! Diese Art der Terrassierung bzw. sehr lange Stützmauern machen Kleinsäugetern (z.B. Igel) das Betreten des Grundstücks (nahezu) unmöglich.

Im übrigen gibt es kein Recht, das besagt, dass ein Grundstück komplett waagrecht auszusehen hat. Eine abfallende oder ansteigende Gartenfläche ist natürlich und daher hinzunehmen.

53. TF.2.2.2 Einfriedungen

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

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

Zu 52: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind, sodass seitens der Gemeinde Glashütten diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Zu 53: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig sind und dass die Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, sodass seitens der Gemeinde Glashütten diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

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

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



54. TF.2.2.3 Ortsrandeingrünung

Am Rand des Baugebietes ist das Grundstück mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig. (Wildsträucher: siehe Artenliste im Anhang.)

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

55. TF.2.3 Müllsammelbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, begrünte Mauern, Holz- oder Metallelemente zulässig.

Anmerkung: Aus einem Bebauungsplan der Stadt Hanau.

56. TF.2.4 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

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 und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Grünfläche (ab 50 m²) ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum und je 10 m² Grünfläche ein heimischer und standortgerechter Strauch nachzuweisen, bzw. gegebenenfalls zu pflanzen. (Siehe Artenliste im Anhang.) Im von der Straße abgewandten Garten kann statt eines

Zu 54: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird bereits zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits nach Süden hin in Richtung des angrenzenden Wirtschaftsweges und der dortigen Gehölzbestände bzw. Waldflächen eine geschlossene Anpflanzungsfläche für einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume fest.

Zu 55: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird bereits zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

Zu 56: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Verwiesen wird auf die im Bebauungsplan bereits enthaltenen grünordnerischen und eingriffsmindernden Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Mensch
Deutschland

Obstbaums mit Hochstamm auch ein Obstbaum mit Halbstamm gepflanzt werden, da dies die Nutzung artgerechte Pflege (Schneiden) erleichtert.

Anmerkung: Hochstämme wurden für die Pflege mit Traktoren gezeichnet, die sind im Hausgarten nicht nutzbar.

Auf der Fläche zwischen Häusern und Straße, im „Vorgarten“, sind zusätzliche Bäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume wird auf Grundlage der „Pflanzbreite“ ermittelt. Die „Pflanzbreite“ errechnet sich folgendermaßen: Grundstücksbreite abzüglich Wegebreiten und Breiten der Zufahrten, zuzüglich der Grundstückslänge bei Eckgrundstücken. Ein großkroniger Baum benötigt 10 m, ein mittlerer Baum 8 m, ein kleinkroniger Baum entsprechend 6 m „Pflanzbreite“. Es ist die bestmögliche Ausnutzung zu planen. (Beispiel: 24 m werden mit zwei großkronigen Bäumen statt mit vier kleinkronigen Bäumen bepflanzt, 12 m mit zwei kleinkronigen Bäumen, 9 m mit einem mittleren Baum, 16 m mit einem großkronigen und einem kleinkronigen Baum.)

Anmerkung: Ein Baum mit 10 m Kronendurchmesser hat nicht das doppelte, sondern das vierfache (!!!) Kronenvolumen (628 m³) eines Baumes mit 5 m Kronendurchmesser (157 m³). Das Ziel ist möglichst viel Kronenvolumen zu erzeugen.

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen mit Rasengittersteinen und Regiosaatgut befestigt werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein 50-80 cm breiter Streifen gepflastert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkung: Für beides können Negativbeispiele bei Bedarf nachgereicht werden.

Abgängige vorhandene Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. [Bebauungspläne der Stadt Königstein]

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

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

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

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

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
- e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder/und Klinker mit breiten Fugen [Bebauungsplan vom Markt Tann]

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden: Chamaecyparis – Scheinzypresse, Picea – Fichte, Thuja – Lebensbaum, sowie Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen. [Bebauungsplan vom Markt Tann]

Anmerkung: Bei den meisten Festsetzungen, bei denen der Bebauungsplan einer Gemeinde/Stadt nicht dabei steht, kann ein entsprechender Bebauungsplan als Nachweis nachgeliefert werden. Sie sind teilweise auch mit Internetrecherchen zu finden.

57. TF.2.NEU Grundstückszu- und ausfahrten

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.

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

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.

Zu 57: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



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

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

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

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

Eine zusätzliche Wohneinheit kann auf Antrag genehmigt werden.

Anmerkung: Beide Festsetzungen scheinen sich zu widersprechen. Beide Varianten sollen Flächenverbrauch reduzieren, bei der zweiten Variante gelingt das aber besser.

58. TF.3. Wasserrechtliche Festsetzungen

Siehe 1.9.

Anmerkung: „Ein Wasserüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.“ Das widerspricht eklatant der Planung, die Regenwässer über die Rigole zu versickern. Es müsste also heißen:

Ein Wasserüberlauf ist entweder an den Regenwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Der BUND hält gleichwohl die lokale Versickerung für vorzugswürdig.

TF.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

59. TF.4.3. Altlasten/Altablagerungen

Im Bereich von Altlasten/Altablagerungen wird 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 empfohlen, 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 58: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und die Formulierung der wasserrechtlichen Festsetzung entsprechend redaktionell angepasst.

Zu 59: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



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

Soweit Bauherren die Vornahme von Bodenproben nicht vorgeschrieben werden kann, ist diese jedenfalls als Empfehlung aufzunehmen. Wie verschiedene Fälle zeigen, können unterbliebene Untersuchungen bei Verdacht zu erheblichen Kosten der Bauherren führen. In den 80er Jahren wurden unberechtigt Giftstoffe im großen Stil irgendwo im Rhein-Main-Gebiet auf Ackerflächen verklappt, was u.a. auch zur Einführung der Abfallentsorgungsgesetze führte bzw. solche gegen Umweltverschmutzung. Es sind nicht alle Flächen bekannt geworden. Es ist also durchaus möglich, wenn auch nicht unbedingt wahrscheinlich, dass es auch in Glashütten/Schlossborn zu solchen Abfallentsorgungen kam. Die Farbenwerke Höchst waren u.a. ein bekannter Lieferant solcher Abfälle.

TF.4.4. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise, Ausgleichsmaßnahmen, Nisthilfen (§ 1a, Abs. 3, BauGB)

60.

TF.4.4.1 Artenschutz, Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

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

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

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

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

Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss vor Beginn der Baumaßnahmen, Rodungen erfolgt sein.

Eine ökologische Bauleitung wird vorgeschrieben.

Zu 60: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits entsprechende Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Bebauungsplan enthalten sind.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

61. TF.4.4.1 Fledermäuse

Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden.

Die Nisthilfen für die Fledermäuse hängen [Orte beschreiben bzw. aufzählen]. Für ihre Erstellung ist [Name] zuständig und [Name] für die Pflege. Darüber wurde der [Vertrag] geschlossen.

Für die Vögel und die Ausgleichsflächen sind die Maßnahmen entsprechend obigem Beispiel zu den Fledermäusen umfassend zu beschreiben und aufzulisten.

Siehe außerdem Kapitel 4 Artenschutz.

4.5 Artenauswahl

Siehe Anhang.

62. TF.NEU Erdaushub

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.

63. TF.NEU Bodenschutz

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.

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

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer

Zu 61: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 62 bis 67: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen betreffen jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



BUND für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

> 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen. [Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt]

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

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

64. **TF.NEU Energieeinsparung und Energieerzeugung, Klimaschutz (§ 1a, Abs. 5, BauGB)**

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

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

Anmerkung: Alle öffentlich zugänglichen Stellplätze sollten mindestens mit einem Ladepunkt ausgestattet sein. Wenn bereits jetzt die passenden Stromleitungen beim Bau mitverlegt werden, so spart das später, wenn ein Ladepunkt nachgerüstet werden soll, erhebliche Kosten. Auf entsprechende Förderprogramme der Bundesregierung und der Hessischen Landesregierung wird verwiesen.

65. **TF.NEU Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

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

66. **TF.NEU Kampfmittelräumdienst**

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



BUND für
Umwelt und
Naheschutz
Deutschland

67. TF.NEU Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

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

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.

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 Senior*innen, 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.

68. TF.NEU Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz

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.

69. TF.NEU Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

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. (Aus einem Bebauungsplan der Stadt Königstein)

Zu 68: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sondern ausschließlich datenschutzrechtliche Bestimmungen.

Zu 69: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

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. Salamander sind im Silberbachtal heimisch.

70. TF.NEU Baustelleneinrichtung (§ 11, HBO)

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 und Gelbe Säcke für die persönlichen Abfälle der Bauarbeiter und ein Container für Gewerbemüll vorzuhalten.

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/der Bauträger*in und nicht dem/der späteren Eigentümer*in/Bewohner*in in Rechnung gestellt werden, insofern ist auch ein Verweis auf die späteren Bewohner*innen nicht richtig. Die Nähe zum Naturschutzgebiet erfordert besonders gewissenhaften Umgang mit losem, herumliegenden Müll, der unbedingt vermieden werden muss.

71. Fazit

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

Auf deren Grundlage kann keinesfalls ein rechtmäßiger Satzungsbeschluss getroffen werden.

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

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass auch im Falle der Vornahme der in jedem Falle bei Aufrechterhaltung des Beplanungswillens zwingenden weiter zu betreibenden Sachverhaltsermittlungen und Planänderungen letztlich absehbar gleichwohl kein rechtmäßiger Satzungsbeschluss getroffen werden kann. Dem stehen vorliegend grundsätzliche Hindernisse der mangelnden städtebaulichen Erforderlichkeit und auch nicht durch Planänderungen im Detail behebbare Mängel entgegen.

Zu 70: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen betreffen jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 71: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Abwägungsergebnis wird nach Beschlussfassung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsprechend mitgeteilt.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn

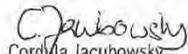


Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

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

Der BUND behält sich das Recht auf Klage vor.

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacobowsky
(Vorsitzende)

72. Anhang

Verweise

DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe 04/2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe 08/2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502- 2008/28-Ib, AllMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

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 pyraeaster – 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 Roldorn | 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 |

BUND Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27, 61462 Königstein
Telefon 06174 – 249 18 12, E-Mail bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

48/56

Zu 72: Die im Anhang zur Stellungnahme enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

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 – Kornelkirsche | 18. Rhamnus frangula – Faulbaum |
| 5. Cornus sanguinea – Roter Hartriegel | 19. Rosa in einheimischen Arten |
| 6. Corylus avellana – Hasel | 20. Salix purpurea – Purpurweide (Bemerkung:
nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen) |
| 7. Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn | 21. Sambucus nigra – Schwarzer Holunder |
| 8. Crataegus monogyna – Eingriffliger 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 Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus in Sorten)
ist als Heckenpflanze unzulässig. |
| 14. Ligustrum vulgare – Liguster | |

Artenliste Fassadenbegrünungen (Auswahl)

- | | |
|--|--|
| 1. Aristolochia maxophylla * – Pfeifenblume | 11. Parthenocissus quinquefolia * – Jungfern-
rebe/Wilder Wein |
| 2. Celastrus * – Baumwürger | 12. Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' –
Engelmanns Wein |
| 3. Clematis * – Waldrebe, vorzugsweise europäi-
sche Sorten, z.B. vitalba. Aber auch Hybriden
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 * – Jellängerjelierer | |
| 9. Lonicera x tellmanniana * – Gold-Geißblatt | ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig,
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe |
| 10. Lonicera xylosteum * – Gemeine Heckenkirsche | |

Artenliste Obstbäume (Auswahl)

- | | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Apfel | – Goldparmäne | Pflaume, Zwetschge, Mirabelle |
| – Berner Rosenapfel | – Gravensteiner | – Bühler Frühzwetschge |
| – Cox Orange | – Ingrid Marie | – Hauszwetschge |
| – Danziger Kantapfel | – James Grieve | – Große Grüne Reneklode |
| – Dietzels Rosenapfel | – Ontario | Kirsche |
| – Dülmener Rosenapfel | – Roter Boskoop | – Gerema |
| – Geheimrat Oldenburg | – Topas | – Morellenfeuer |

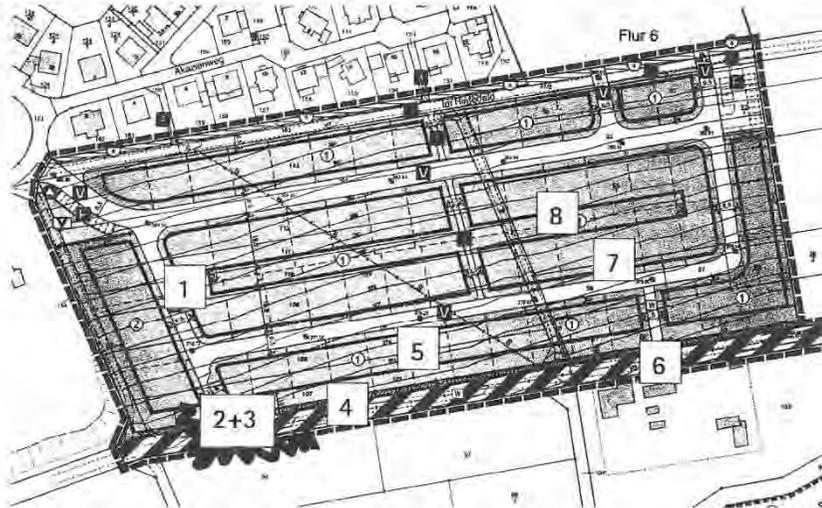
Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



Bund für
Umwelt + 198
Naturerbe
Deutschland

- = Schattenmorelle
- Gute Graue
- Gute Luise
- Alexander Lucas
- Gellerts Butterbirne

Aufnahmen von festzusetzenden Bäumen



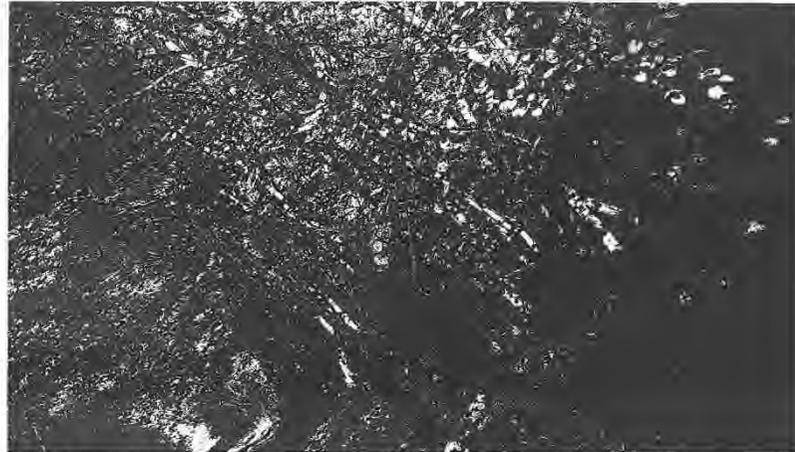
Im Folgenden finden sich die in obiger Karte nur ungefähr eingetragenen Bäume. Das sind nur die auffälligsten und größten Bäume. Sicherlich lassen sich auch ein paar wenige Nadelbäume finden. Insgesamt sollten sich in diesem großen Plangebiet mindestens ca. 15 erhaltenswerte Bäume finden lassen, wenn nicht noch mehr. Ziel sollte es sein, erstmal alle erhaltenswerte Bäume festzustellen und einzumessen. Danach kann dann im Einzelfall entschieden werden, ob nicht doch aus Planungsgründen (Häuserausrichtung, mitten in Baufenster, auf geplanten Kanalverlauf etc.) eine Fällung unumgänglich ist. Das ist auf jeden Fall sinnvoller und erhält mit Sicherheit mehr Bäume.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



1 Großer Laubbaum, vermutlich Buche

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



2



3

2 + 3: Ehemalige ausgewachsene vermutliche Hainbuchenhecke. Hier lieben sich sicherlich einige zu Solitären weiterentwickeln, indem man sie etwas auflichtet und die Lücken dann mit Sträuchern schließt.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“
in Schlossborn**



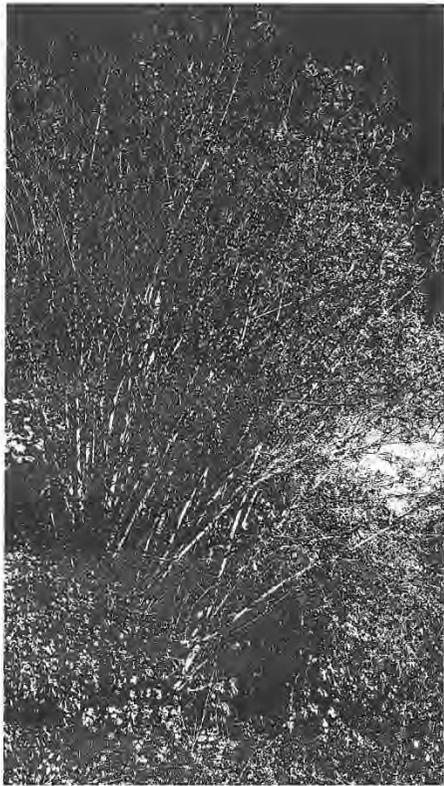
4 Sehr schöne Birke

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



5 Mehrstämmige Birke

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



6 Weide als Teil einer Hecke. Links und rechts davon einige Pfaffenhütchen, teilweise in Baumform.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ in Schlossborn



7 Wunderschöne, sehr große mehrstämmige Birke



8 freistehender Walnusbaum



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 WETTENBERG

IHRE REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 34, PB3, Markus Swientek
DURCHWAHL +49 6171-88484828
DATUM 26.10.2020
BETREFF Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zur Versorgung vom Baugebiet „Am Silberbach“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto
Aufsichtsrat
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 06), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT BIC: PBNKDEFF580
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (26.10.2020)

Beschlussempfehlungen

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

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

2. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
 - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
 - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
 - dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.
3. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Wir geben noch folgenden fachlichen Hinweis:

4. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Markus Swientek

Digital unterschrieben von Markus Swientek
Datum: 2020.10.26 14:59:42 +01'00'

Markus Swientek

i.A.

Sarah Cymes

Digital unterschrieben von Sarah Cymes
Datum: 2020.10.26 15:01:46 +01'00'

Sarah Cymes

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Aktenzeichen 34 c 2_BE 14.01.02 St_18-1828
Bearbeiter/in Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3900
E-Mail Roland.Schaab@mobil.hessen.de
Datum 01. Dezember 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn
Bebauungsplan "Am Silberbach" - 1. Bauabschnitt
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nach Prüfung der aktuellen gegenständlichen Entwurfsunterlagen des oben genannten Bebauungsplanes mit Planungsstand 31.8.2020 sowie auf Grundlage der entsprechend unserer Stellungnahme vom 1.8.2018 nachträglich vorgelegten Verkehrsuntersuchung (Heinz und Feier GmbH, 7.2.2020), wird von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zugestimmt.
 2. Die Maßnahme führt nach den vorliegenden Unterlagen zu keinen Änderungen an klassifizierten Straßen. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt über die Ringstraße an die L3319 und L3016. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsnachweisen nach HBS zeigt, dass die erhobenen Verkehrsbelastungen auch im maximalen Szenario leistungsfähig abgewickelt werden können. Es wird an allen untersuchten Knotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht.
 3. Die oben genannte Bauleitplanung steht eigenen Planungen und Bauprojekten im Zuständigkeitsbereich von Hessen Straßen- und Verkehrsmanagement nicht entgegen.
- Fachliche Hinweise:
4. Hessen Mobil Straßen und Verkehrsmanagement bittet um die weitere Beteiligung im Verfahren, damit straßenrechtliche Belange im Rahmen der Zuständigkeit weiterhin geprüft und gewahrt werden können.



Hessen Mobil Wellenstraße 3a 65189 Wiesbaden www.mobil.hessen.de	Telefon: (0611) 765 0 Fax: (0611) 765 3900 BIC: HELADEFXXX	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil USI-IkNr.: DE811700237 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 St.-Nr.: 043/226/03501 EORI-Nr.: DE1653547
---	--	--	--

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (01.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

5.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Nadine Eckhardt



**Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e.V.**

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
HGON, AK Sprecher Hochtaunuskreis, Daniel Neubacher, Liebfrauenstr. 13, 61440 Oberursel

Gemeinde Glashütten
Richard Meixner (Leiter Bauamt)
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten
Per Email: r.meixner@gemeinde-glashuetten.de

Stellungnahme der HGON, Arbeitskreis Hochtaunus zur Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn, „Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt

Sehr geehrter Herr Meixner,

zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des Plangebietes „Am Silberbach“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit rd. 60 Bauplätzen am südöstlichen Ortsrand als erster Bauabschnitt geschaffen werden.

Flächenverbrauch

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) beträgt 44.817 m². Davon sollen auf das allgemeine Wohngebiet 31.169m² entfallen, für Verkehrsflächen insgesamt 12.110m². Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbest. Verkehrs-begleitgrün soll 446m² erhalten.

Der Bebauungsplan wird in der aktuellen Fassung der Maßgabe zum sparsamen Verbrauch von Grund und Boden nicht gerecht. Geplant sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine GRZ und eine GFZ von jeweils 0,3. Für das wesentlich kleiner geplante Allgemeine Wohngebiet 2 sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen. Speziell im WA 1 ist mit Blick auf die angestrebte übermäßige Versiegelung eine Anpassung der Zielwerte vorzunehmen auf eine in Bezug auf den Flächenverbrauch angemessene GRZ < 0,2 und eine GRZ > 0,5.

Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

2. In der Begründung wird unter Punkt 15 (Sonstige Hinweise) empfohlen, gesunden Baumbestand möglichst zu erhalten. Festgesetzt werden die *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auch unter 4.11. (Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen). Dabei findet sich in den Unterlagen kein Hinweis, dass eine entsprechende Untersuchung

Datum
01.11.2020

Absender
AK Hochtaunus
Daniel Neubacher
Liebfrauenstr. 13
61440 Oberursel (Taunus)
Tel.: 06171-9160029
e-mail: d.neubacher@t-online.de

Aktenzeichen
/2020/

Vorsitzender
Tobias Erik Reiners
Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippel
Ralf Sauerbrei
Natascha Schütze
Ehrenvorsitzender
Prof. Hans-Peter Goerlich

**HGON-Landes-
geschäftsstelle**
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet:
<http://www.hgon.de>

Konten
Sparkasse Oberhessen
> Spendenkonto <
IBAN: DE07 5185 0071
0085 0026 94
BIC: HELADEFIFRI

Sparkasse Oberhessen
> Beitragskonto <
IBAN: DE08 5185 0071
0085 0045 06
BIC: HELADEFIFRI

**Spenden sind steuer-
lich abzugsfähig!**

Seite: 1/2

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (01.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Eine Bebauung wie dargelegt, im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im ländlichen Siedlungsraum, am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft, fügt sich nicht in die Ortslage und das Landschaftsbild ein. Ein solches Maß der baulichen Nutzung wird der vorliegenden Planung auch deshalb nicht gerecht, da angesichts einer unverhältnismäßig geringen Grundflächenzahl in Verbindung mit den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sodann keine Bebauung und zweckentsprechende Nutzung mehr möglich wäre. In § 17 BauNVO sind zudem Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten vorgegeben. Vorgesehen ist nach der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers demnach eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,3 liegt somit unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung. Die Gemeinde Glashütten hält daher an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Erschließung des geplanten Baugebietes notwendigerweise auch mit einer entsprechenden Baufeldfreimachung einhergeht, sodass es vorliegend zwar aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, z.B. Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen, dies aber erkennbar dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht.

stattgefunden hätte, bzw. eine Auflistung welche gesunden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden konnten.

Die HGON bittet darum, diese Untersuchung ggf. nachzuholen und eine detaillierte Liste in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Geplante Anpflanzungen

3. Die auf der Fläche aktuell festgesetzten Anpflanzungen umfassen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück: Die Anpflanzung und Unterhaltung mindestens eines regionaltypischen Hochstamm-Obstbaums mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm (1.10.1)

- am südlichen Rand des Plangebiets im Übergang zu einem unbefestigten Wirtschaftsweg: Eine geschlossene Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher und deren dauerhafte Unterhaltung. Die Fläche findet sich in Plankarte 1. Eine hierfür vorgesehene Flächengröße bzw. der Umfang der Anpflanzung ist nicht ersichtlich (1.10.2).

Die HGON bittet an dieser Stelle um Präzisierung und Aufnahme in die textlichen Festsetzungen.

- Ebenso sind entlang der Verkehrsflächen (Straßen, Radwege etc.) keine Planungen für die Pflanzung von Bäumen/Sträuchern ersichtlich. Ist dies lediglich nicht dargestellt oder sind hier tatsächlich keine Baumpflanzungen vorgesehen?

→ Insgesamt enthält die Fläche im aktuellen Planungsstand viel zu wenige Vorgaben für Baumpflanzungen. Mit der geplanten Bebauung würde eine knapp 4,5 ha große, teilweise strukturreiche Fläche entfallen, die derzeit zahlreichen Arten Lebensraum und Nahrungsgrundlagen bietet. Auch mit Blick auf eine geplante Ausgleichsmaßnahme mit Gehölzpflanzung erscheint das Missverhältnis bei der Vorgabe zu Anpflanzungen deutlich zu groß. Das Ausmaß der Durchgrünung der Planfläche erscheint außerdem mit Blick auf die Lebensqualität zukünftiger Anwohner viel zu gering.

Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig. In Anbetracht des erheblichen Bestandsverlustes bei Umsetzung der Planung wird angeregt, dass auf privaten Flächen ausschließlich die unter 4.5. angegebene Artenauswahl (Artenliste 1 und 2, Bäume und Sträucher) gepflanzt werden soll.

Beleuchtung

5. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zu einer insektenschonenden Haus- und Außenbeleuchtung. Hier wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K einzusetzen sind, die kein Licht über die Horizontale

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umfang der umgrenzten Flächen innerhalb derer entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen ist, ergibt sich abschließend aus der zeichnerischen Festsetzung. Hingegen werden für mögliche Anpflanzungen von Straßenbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen, zumal die Gestaltung des Straßenraumes der weiteren Erschließungsplanung obliegt.

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

An der Zulässigkeit von zumindest offenen Einfriedungen, unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse, wird weiterhin festgehalten.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

le hinausgehend abstrahlen.

Die HGON hält es für wünschenswert, diese Vorgaben mit Blick auf die angrenzenden sensiblen Flächen (NSG) zu präzisieren. Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

- Der Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung sollte generell auf das begründet notwendige Maß begrenzt werden. Im öffentlichen Bereich muss nicht jeder Winkel ausgeleuchtet sein. Außerhalb definierter Kernzeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

- Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

- Eine Anstrahlung von Hausfassaden sollte untersagt sein. Ebenso sollte eine Beleuchtung der Gärten lediglich soweit erlaubt sein, wie sie der Sicherheit der Anwohner dienlich ist. Beleuchtung zu Dekorationszwecken sollte nicht gestattet werden.

- Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden. Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten „PC amber“-LED eingesetzt werden.

Schwimmbecken

6. Der Bau von Schwimmbecken im Gartenbereich ist in den textlichen Festsetzungen zu untersagen.

7. Eine angedachte Bebauung der Streuobstwiese in einem zweiten Bauabschnitt ist nicht akzeptabel und auszuschließen. Diese Fläche wurde als Ausgleich für das bereits existierende Neubaugebiet festgelegt. Es fällt auf, dass die Pflege dieser Streuobstfläche vernachlässigt wird: Beispielsweise wurden abgängige Bäume durch Nachpflanzung nicht ersetzt. Vorhandene Bäume müssen geschnitten werden.

Negative Auswirkungen auf das angrenzende NSG

8. Es ist zu erwarten/befürchten, dass die enge Nachbarschaft der Planfläche an das NSG „Silberbachtal bei Schloßborn“ zu einer zusätzlichen starken Belastung durch u.a. Spaziergänger/Hundeausführer über das heute bereits existierende Maß führt. Aus Sicht der HGON sollte auf eine solche Entwicklung früh geachtet und falls erforderlich gegengesteuert werden (z.B. durch Zusammenarbeit mit Gebietsbetreuern). Vorlaufend könnte versucht werden, die Schwelle für ein Betreten der NSG-Fläche zu erhöhen, z.B. durch eine geschickte Wegeführung.

Darüber hinaus werden ergänzende Hinweise zur Eingriffsminimierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes in dem angesprochenen Bereich ist, sofern dies seitens der Gemeinde Glashütten weiterhin angestrebt werden sollte, Gegenstand eines eigenständigen, weiteren Bauleitplanverfahrens.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Artenschutzrechtliches Gutachten

Reptilien

9. Auf der Planfläche kommt die nach FFH-Anhang IV-Art streng geschützte (BArt-SchV, BNatSchG) Schlingnatter (*Coronella austriaca*) vor. Zwar gelang kein direkter Nachweis der Art; das Vorkommen ist jedoch aufgrund von Sichtungshinweisen und günstigen Habitatbedingungen plausibel. Eine weitere indirekte Bestätigung für das Vorkommen von Schlingnatter auf der Planfläche gab aktuell eine hinzugezogene Expertin der hessischen AGAR (A. Zitzmann). Frau Zitzmann konnte Natternhemden, die auf der Planfläche gefunden und fotografisch dokumentiert wurden der Art Schlingnatter zuordnen. Nächstgelegene bekannte Vorkommen von Schlingnatter finden sich in der natis-Datei der AGAR für die TKs 5716 und 5816 mit insgesamt 5 Einträgen (mdl. Mitteilung A. Zitzmann 21.10.20).

10. Vor dem Hintergrund dieses planungsrelevanten Befundes ist bedauerlich, dass mit dem bisherigen Monitoring keine weiteren Nachweise von Reptilien gelangen (Ausnahme: Blindschleiche, *Anguis fragilis*). Insbesondere wäre ein Nachweis von Zauneidechse (*Lacerta agilis*) relevant, die nach der Hess. Kartierung häufig mit Schlingnatter vergesellschaftet vorkommt.¹ Die HGON fragt, ob vor diesem Hintergrund ein erweitertes Monitoring sinnvoll sein könnte, welches ggf. ein vollständigeres Bild zum dort vorkommenden Artenspektrum geben kann?

Amphibien

11. Die artenschutzrechtliche Beurteilung der im Plangebiet vorkommenden Amphibien stützt sich auf 5 Begehungen aus dem Jahr 2016. Hier werden ausschließlich Vorkommen aufgeführt, die außerhalb der aktuellen Planfläche liegen. Kein einziges Vorkommen liegt innerhalb der Planfläche. Es scheint damit so, als ob in 2016 ausschließlich die Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Silberbachs kartiert wurden und eine Untersuchung im aktuellen Plangebiet gar nicht stattgefunden hat. Da in 2018 keine Kartierung auf Amphibien vorgenommen wurde, wäre eine solche somit auf der aktuellen Planfläche zu keinem Zeitpunkt erfolgt.

Dies wäre aus Sicht der HGON schwierig zu begründen, da der Planungsraum nach Einschätzung des Gutachters für Amphibien sowohl als Sommer- als auch als Winterhabitat günstige Bedingungen aufweist („als besonders geeignete Strukturen sind die Gehölzränder, die feuchten bis nassen Bereiche nordöstlich des Geltungsbereichs zu nennen“). Nach mündlichen Mitteilungen (E. Gothe) sind in der Planfläche beispielsweise Sichtungen von Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) bekannt, einer Art, die sich im artenschutzrechtlichen Gutachten – außerhalb wie innerhalb des aktuellen Planungsraums – nicht findet. Somit könnten andere, im Anhang der FFH-Richtlinie IV aufgeführte planungsrelevante Arten ebenfalls übersehen worden sein.

Entsprechend bittet die HGON entweder Ergebnisse erfolgter Untersuchungen zur Planfläche mitzuteilen. **Falls diese Ergebnisse nicht vorliegen, ist das artenschutzrechtliche Gutachten an dieser Stelle unvollständig und muss entsprechend ergänzt werden.**

Zu 9 und 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits ausdrücklich artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter als CEF-Maßnahmen geplant und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als solche gesichert sowie auch bereits funktionsfähig hergestellt wurden.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Während der artenschutzrechtlichen Erhebungen konnten nicht alle Gartengrundstücke betreten werden. Trotzdem fanden Begehungen statt, um rufende Amphibien festzustellen. Des Weiteren fanden entlang der Wege Begehungen mit Scheinwerfer statt. Es konnten jedoch während den Erfassungen keine Amphibien festgestellt werden. Die im Jahr 2016 erfassten Amphibien wurden im damals vorgesehenen Plangebietsbereich erfasst, der aber nicht mehr vollumfänglich Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Es wird ein Reptilien-/Amphibienzaun gestellt, um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu unterbinden. Während der Winterstarre der Amphibien hat die Fällung der Gehölze bodenschonend zu erfolgen. Potenziell vorkommende Tiere sind nach der Winterstarre aus dem Plangebiet in geeignete Habitate des Umlandes durch eine ökologische Baubegleitung umzusetzen. Entsprechende Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

12.

CEF-Maßnahmen

Die HGON begrüßt, die Festsetzung von vorauslaufenden CEF-Maßnahmen, d.h. die Anlage von Flächen mit dem **Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“** (1.8.1) sowie die Fläche mit dem **Entwicklungsziel „Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung“** (1.8.3.). Im Kontext sind einige Punkte aufgefallen, bei denen wir um Erläuterung bitten:

- Der Nachweis von Reptilien auf der Planfläche ist mittels Reptilienquadraten aus Dachpappe nicht gelungen. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, warum eine Wiederholung ausschließlich dieser Abfangmethode (im Rahmen der CEF-Maßnahme) zu besseren Erfolgen führen sollte. In diesem Fall wäre zu befürchten, dass die auf der Planfläche lebenden Reptilien nicht abgefangen- und somit auch nicht umgesiedelt werden können (Schlingnatter). Damit würde eine aufwändige Maßnahme ins Leere laufen und der Bestand möglicherweise ausgelöscht.
- Entsprechend bittet die HGON um Vorschläge, wie das Abfangen von Reptilien so gestaltet werden kann, dass sich die Zielart (sowie weitere Arten?) der CEF-Maßnahme mit höherer Wahrscheinlichkeit zuführen lassen. Eventuell wäre eine deutlich erweiterte Auslage von Reptilienquadraten hilfreich. Hier wird aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten allerdings nicht ersichtlich, wie viele solcher Quadrate zum Nachweis ausgelegt wurden (Anzahl) und ob dies auf der gesamten Fläche wie erforderlich möglich war (eingezäunte, private Bereiche).
- Nach den textlichen Festsetzungen (4.4.2) müssen die Ersatzhabitats für Reptilien zum Zeitpunkt des Eingriffs soweit entwickelt sein, dass sie als Ersatzlebensraum dienen können. Soweit ersichtlich ist nicht definiert, wie lange die Vorbereitung der Flächen unter 1.8.1 und 1.8.3, den geplanten Baumaßnahmen **mindestens** voraus gehen muss, damit die neuen Habitats als adäquat vorbereitet gelten können. Im anderen Fall wären Kriterien festzulegen, die eine adäquate Vorbereitung zuverlässig kennzeichnen. Beispielsweise muss vor dem Einsatz von Tieren überprüft werden, ob das Ersatzhabitat eine ausreichende Nahrungsgrundlage bietet (Eidechsen).
- Die HGON gibt zu bedenken, dass Aufwertungen der Ersatzhabitats an anderenorts mehrere Jahre vor dem Zeitpunkt begonnen wurden, an dem der Fall einer Umsiedlung eintreten konnte.² D.h. es ist auch im aktuellen Planvorhaben damit zu rechnen, dass bis zum Beginn jeglicher Baumfällungen/-rodungen, bzw. dem Abriss von Hütten Jahre bis zur Feststellung der Habitatsignung vergehen können. Die HGON bittet darum, diesen Punkt zu berücksichtigen und in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- Im Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Eignung des geplanten Ersatzhabitats mit dem **Entwicklungsziel „Reptilienhabitat mit He-**

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Während der Ruhezeit der Schlingnatter ist lediglich eine Fällung von Gehölzen sowie der Abriss von Gartenhütten vorgesehen. Die Dokumente werden entsprechend angepasst. Die Arbeiten sind zudem bodenschonend durchzuführen, damit überwinterte Tiere nicht gestört oder getötet werden. Die vorkommenden Schlingnattern können im Frühjahr vor Entfernung der Baumstämme und des Wurzelsystems aus dem Plangebiet abwandern oder abgesammelt und umgesetzt werden. Vor der Fällung und dem Abriss der Hütten ist das Plangebiet auf vorkommende Tierarten hin zu untersuchen. Auch sind die Fäll- und die Abrissarbeiten durch fachkundige Personen zu begleiten. Ein entsprechendes Ausgleichshabitats wurde unter der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt und muss vor Baubeginn funktionstüchtig hergestellt werden. Eine Abnahme der Funktionalität soll durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Beide Ausgleichsflächen sowie die Maßnahmenkonzepte wurden unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt. Über einen Städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Pflegemaßnahmen festgelegt.

ckenneupflanzung“. Diese Fläche liegt direkt an einem viel begangenen (und befahrenen) Weg, der u.a. von Hundeausführern stark frequentiert wird. Mit Blick auf die hohe Bedeutung des Schlingnattervorkommens sollte überprüft werden, ob doch noch eine andere Fläche gefunden werden kann, die der Art insgesamt bessere Überlebenschancen bietet – und die möglichst auch näher zur Planfläche gelegen ist. Selbstverständlich ist der HGON bewusst, dass die Flächensuche in der Umgebung der Planfläche kompliziert sein kann. Ein höherer Aufwand jetzt könnte sich jedoch lohnen.

- Die als Ersatz zur Verfügung gestellten Habitate werden durch die Schlingnattern nicht selbstständig besiedelt. Demnach ist nicht auszuschließen, dass umgesiedelte Individuen den neuen Lebensraum nicht akzeptieren und abwandern. Ein solches Verhalten wurde durch Untersuchungen belegt, bei denen umgesiedelte Tiere über Peilsender beobachtet wurden.³ Für die Umsiedelung von Schlingnatter wird in der Literatur eine zeitlich begrenzte Abzäunung des aufgewerteten Habitats empfohlen, die ein Abwandern der Tiere in der Phase kurz nach der Umsiedelung verhindern soll.⁴ Im Text wird diese Methode nicht erwähnt. Ist sie geplant? Wenn ja: Zu welchem Zeitpunkt wird sie durch wen umgesetzt und fachlich begleitet? Falls die Abzäunung nicht geplant ist, wird um Begründung gebeten, warum dies nicht für erforderlich gehalten wird.
- In jedem Fall ist ein intensives Monitoring erforderlich, um die Annahme der Umsiedlungsflächen und eine erfolgreiche Reproduktion der umgesiedelten Tiere nachweisen zu können.
- Die Angaben im Gutachten (Prüfbögen) und in der textlichen Festsetzung bzgl. der Steinriegel weichen voneinander ab: Im Gutachten werden 4 Steinriegel von 60m x 10m beschrieben. In der textlichen Festsetzung (1.8.1 und 1.8.2) werden „maximal“(?) 2 Steinriegelkomplexe mit jeweils 10m x 15m genannt plus „maximal“ 2 Steinschüttungen auf einer Fläche von jeweils mindestens 2m x 8m. Gilt an dieser Stelle die textliche Festsetzung? Wenn je 2 Steinriegel und 2 Steinschüttungen festgesetzt sind sollte der vorangestellte Begriff „maximal“ gestrichen werden um missverständliche Interpretation zu vermeiden.
- Die textliche Festsetzung bestimmt, dass eine Verschattung der Steinriegelkomplexe durch regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden ist. Wer beurteilt das in welchen zeitlichen Abständen? Wer ist für die Durchführung der Rückschnitte verantwortlich?
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem **Entwicklungsziel „Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung“** ist die Pflanzung eines Feldgehölzes mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern geplant sowie dessen dauerhafte Pflege. Die HGON begrüßt diese Maßnahme auch im Sinne einer sinnvollen Heckenvernetzung. In der Begrün-

dung (4,10.) ist die Flächenangabe zu diesem Gehölz allerdings unvollständig („mind. 5m x ...m“). In der textlichen Festsetzung fehlen beide Angaben und sollten ergänzt werden.

→ **Fazit:** Für die Umsiedelung von Schlingnatter in großem Maßstab wird an anderer Stelle ein begleitendes Risiko-Management empfohlen.² Ein solches Risikomanagement **im kleinen Rahmen** wäre möglicherweise auch diesem Projekt zuträglich. Hierfür könnte z.B. in einem schematischen Ablaufplan die wichtige zeitliche Abstimmung der Maßnahmen sinnvoll regeln.

Haselmaus

Auf der Planfläche kommt zudem die nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] streng geschützte Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) vor. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus wird festgesetzt vor Beginn der „Rodungsarbeiten“ mindestens 10 Haselmaus-Nistkästen in den an das Plangebiet (Plankarte 1) angrenzenden geeigneten Gehölzbereichen anzubringen sowie mindestens 10 weitere Haselmaus-Nistkästen im Bereich des Feldgehölzes (Plankarte 2). Beispielfähig wird als geeignet ein spezieller Haselmauskobel der Fa. Schwegler (2KS S) genannt, der einen Einschlußdurchmesser von 26mm aufweist.

Hier gibt es die langjährige praktische Erfahrung, dass Kobel mit 26 mm eher ungeeignet sind, da diese z.B. auch von Blaumeisen genutzt werden können (schriftl. Mitteilung: Dr. Carina Scherbaum-Heberer). Vertreibungen von Haselmäusen durch höhlenbrütende Singvögel wurden beobachtet. Laut Fr. Dr. Scherbaum kann diese unerwünschte Konkurrenz durch Verwendung von Kobeln mit 21 mm Einschlußdurchmesser vermieden werden.⁵

Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Haselmaus sind Bäume und Gehölze auf der Planfläche im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar **bodenschonend** zu roden. D.h. es ist zum Schutz dieser Art, wie auch von überwinternden Amphibien und Reptilien auf den Einsatz schwerer Maschinen zu verzichten.

Vogelarten

Das Gutachten weist als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) aus (Vogelampel: rot) sowie Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) und Waldohreule (*Asio otus*) aus.

Für eine detailliertere Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebiets werden jedoch lediglich Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Turmfalke und Wacholderdrossel aufgeführt, die nach Beobachtungen des Gutachters ein Revier *innerhalb* des Geltungsbereichs aufweisen.

13.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Abnahme der anzubringenden Haselmauskobel erfolgt durch einen Fachgutachter und die Untere Naturschutzbehörde. Ein bodenschonender Maschineneinsatz ist im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar vorgesehen.

14.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht entsprochen.

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

Diese Einschränkung teilt die HGON nicht in Bezug auf den in 2016 als revieran- zeigend eingestuften Bluthänfling. Das Revier befand sich exakt auf der südli- chen Grenze der Planfläche. Ebenfalls der Planungsfläche zugerechnet werden sollte das Vorkommen des Feldsperlings (*Passer montanus*, Vogelampel: gelb), der in 2016 unmittelbar an der westlichen Planflächengrenze ein Revier besetzte. In Anbetracht der Grenzlage der Reviere nimmt der Gutachter an, dass eine „nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen“ durch die aktuelle Pla- nung nicht zu erwarten ist. Diese Einschätzung teilt die HGON nicht. Das Habitat wird sich durch die Maßnahme erheblich und nachhaltig verschlechtern, da u.a. dessen Eignung als Nahrungsraum erheblich eingeschränkt wird, bzw. nicht mehr gegeben sein könnte. Es ist anzunehmen, dass beide Arten in ihren Revie- ren keine Lebensgrundlage mehr finden.

Mit Blick auf das stark rückläufige Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten werden im artenschutzrechtlichen Gutachten Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) mit einem 20%igem Anteil heimischer Laub- baumarten (vorzugsweise Obstgehölze) auf einer Länge von mind. 200 m und mind. 10 m Breite empfohlen. Diese HGON bittet darum, diese sehr gering an- gesetzte Empfehlung nach oben zu korrigieren (s.o.) und in die textlichen Fest- setzungen aufzunehmen.

Dort sind unter 4.4.4. mit Blick auf das Vorkommen von Haselmaus Ersatzpflan- zungen unter Verwendung von entsprechenden Gehölzen festgesetzt mit dem Zusatz, dass diese gleichzeitig Ausgleich für betroffene Reviervögel bieten kön- nen. Aufgeführt werden Eibe, Haselnuss, Faulbaum, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball und Waldrebe, bei dem die geplante Fläche nicht ersichtlich ist (s.o.) 5m x ...m). In Anbetracht einer Gesamtgröße der Ausgleichsfläche von ca. 1.550 m² erscheinen die Möglichkeiten für adäquaten Ausgleich jedoch begrenzt.

In Anbetracht des erheblichen Strukturverlustes bei Umsetzung der Maßnahmen schlägt die HGON vor zusätzlich Aufwertungen vorzunehmen, die möglichst nah am Plangebiet liegen sollten. Diese könnten z.B. in der benachbarten Feldflur als artenreiche Blühfläche oder als extensivierte Wiese ausgestaltet sein. Diese Flä- chen wären geeignet, das entstehende Defizit bei den Nahrungsgrundlagen, ins- besondere von betroffenen Offenlandarten wie Bluthänfling und Feldsperling, zu- sätzlich teilweise ausgleichen. Die HGON schlägt vor 0,5-1 ha Fläche in diesem Sinn aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Können in unmittelbarer Nachbar- schaft keine Flächen akquiriert werden, ist ein Ausweichen auf die nächstgelegene mögliche Fläche akzeptabel.

Vorgaben für Fensterflächen

Im Artenschutzgutachten wird zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten eine Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden angeregt. Vorgeschlagen wird für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringe- rung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maxi-

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden demnach die als Ergebnis der durchge- führten artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen artenschutzrechtlichen Ver- meidungs- und Kompensationsmaßnahmen als entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie als ergänzende Hinweise in die Planung aufgenom- men. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätz- lich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Bluthänfling und der Feldsperling wurden nur im Jahr 2016, nicht aber im Erfas- sungszeitraum 2018 festgestellt. Bluthänflinge weisen deutlich getrennte Nahrungs- und Brutreviere auf und kommen zudem auch in Randbereichen von Siedlungen vor, wenn die angrenzenden Habitate als Nahrungsgebiet genutzt werden können. Vor- liegend lag das erfasste Revier 2016 an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Das Revier liegt im Bereich einer Fichten-Monokultur, die nicht überplant wird und somit weiterhin als potenzielles Revier zur Verfügung steht. Angrenzende Strukturen kön- nen weiterhin als potenzielles Nahrungshabitat genutzt werden (Streuobstwiese, Kleingartenanlage, Hausgärten, Wiesenflächen, Habitate des Naturschutzgebietes). Das Revier des Feldsperlings grenzt westlich an das Plangebiet an, im Bereich des Sportplatzes. Es liegt somit außerhalb des Plangebietes und kann als potenzielles Habitat weiter bestehen bleiben.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird mangels eindeutiger Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB für eine entsprechende rechtsverbindliche Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

15.

mal 15 % zulässig. Die HGON begrüßt diese Anregungen und bittet um Aufnahme in die textlichen Festsetzungen.

Mit freundlichen Grüßen
Eleonore Gothe, Anette Reinhard, Daniel Neubacher

Referenzen

¹ Landesmonitoring der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Hessen. Artgutachten 2014. Bearbeitet durch PGNU, AGAR und Bioplan; im Auftrag von Hessenforst FENA.

² Beinlich B., Faun. Untersuchungen & CEF-Maßnahmen für Schlingnatter/ Zauneidechse im Bereich B 64

³ Laufer, H (2013 a): Artenschutzrechtlicher Umgang, Telemetrierung und Umsiedlung der Schlingnatter im Zusammenhang mit verschiedenen Eingriffsvorhaben. – Vortrag Int. Fachtagung am 23./24.11.2013 in Isernhagen

⁴ Runge, H, Simon M, Widdig T 2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080

⁵ Scherbaum-Heberer C, Koppmann Rumpf B. (2014). Entwicklung eines Haselmausnistkastens zur Minderung der Konkurrenz mit höhlenbrütenden Singvögeln und Siebenschläfern. Forschungsprogramm INKLIM-A und weitere Projekte.



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Stefan Kiesow

Haus 5, Etage 4 Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006
Fax: 06172 999-76-6006

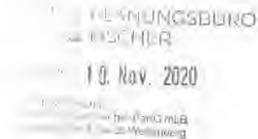
stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-309

3. November 2020

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten
Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.09.2020 (eingegangen am 13.10.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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.

1. Planungsziel

1. Die Gemeinde Glashütten will mit dem Bebauungsplan „Am Silberbach“ im Bereich des Planungsgebiets die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets (mit rund 60 Bauplätzen) schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha und unterliegt im Bestand unterschiedlicher Nutzungen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist von Kleingarten- und Wochenendgrundstücken mit unterschiedlichsten Nutzungsintensitäten und baulichen Anlagen (Gartenhäuser, Einzäunungen etc.) geprägt. Darüber hinaus gibt es aber auch reine Nutzgärten, zum Teil mit Obstbaumbeständen.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

2. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird der Bereich des Plangebiets als „*Wohnbaufläche, geplant*“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt bzw. gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
(03.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der sich östlich an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Rothlauf“ anschließende Bereich, der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen ist, wird im RegFNP 2010 bislang nicht ausdrücklich für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen.

3. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB u. a. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ in der Verlängerung der Ringstraße fest. Dieser vorgesehene Rad- und Fußweg erschließt u. a. die in der Gemarkung Schloßborn, Flur 6, Flurstück 45/2 bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Es handelt sich hierbei um eine Dauergrünlandfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung. Konflikte hinsichtlich der eingeschränkten Erreichbarkeit dieser landwirtschaftlichen Fläche sind durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3. Innenentwicklung und Bodenschutz

4. Mit der Novellierung des BauGB durch das Artikelgesetz „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (vom 11. Juni 2013) sind in den § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a BauGB konkrete Vorgaben zur Innenentwicklung und zum Bodenschutz enthalten.

Der Gesetzgeber verlangt hier gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll.

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde Glashütten eine schriftliche Befragung der Eigentümer von insgesamt 33 Baulücken im Gemeindegebiet vorgenommen. Demnach wurde von den insgesamt 18 Rückläufern vorgetragen, dass überhaupt keine Bebauung angestrebt wird. Weitere 17 Mal wurde vorgetragen, dass die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks noch unbekannt ist. Insgesamt viermal wurde eine Nutzung durch den Eigentümer und einmal eine Nutzung durch Familienmitglieder vorgetragen. Im Übrigen wurde zudem ebenfalls eine künftig unbekannte Nutzung angegeben.

Demnach besteht angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse und mangels konkreter Bebauungsabsichten keine Möglichkeit, kurzfristig größere Potenziale zur baulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Glashütten trotzdem auch weiterhin dazu verpflichtet ist, die Ziele der Innenentwicklung zu verfolgen. Die regelmäßige Ansprache der Privateigentümer von Bauplatzen ist daher auch in Zukunft weiterhin erforderlich.

4. Eingriffsregelung

5. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Silberbach“ - 1. Bauabschnitt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich zunächst ein Biotopwertdefizit von 471.336 Biotopwertpunkten. Durch die Umsetzung von externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Schloßborn, Flur 1, Flurstück 1, teilweise, sowie Flur 3, Flurstück 17, teilweise, können 46.610 Biotopwertpunkten generiert werden. Das Biotopwertdefizit von 471.336 Biotopwertpunkten kann somit auf 424.726 Biotopwertpunkte reduziert werden.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind Flächen mit einem dichteren Baumbestand an Laub- und Nadelholz vorhanden. Auch die als strukturarmer und ungenutzt dargestellten Gartenanlagen gehen zum Teil in Sukzession über. Somit ist davon auszugehen, dass sich bei weiterhin fehlender Nutzung auf diesen Flächen Wald entwickeln wird, bzw. diese Flächen zum Teil bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wald darstellen.

Für die als Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) einzustufenden Flächen, ist ein Waldrodungsverfahren gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG durchzuführen.

Gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten, soweit die nachteiligen Wirkungen der Waldrodung nicht anders ausgeglichen werden können. In Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro Fischer stehen keine möglichen Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung, sodass die Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe angestrebt wird. Die Fläche des zur Umwandlung vorgesehenen Waldbereichs beträgt 5.870 m².

Nach § 1 Abs. 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) gilt, dass Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere Ersatzaufforstungen, soweit sie naturschutzfachlich zu einer Aufwertung führen, oder die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen sind. Unter Beachtung der Walderhaltungsabgabe verbleibt daher ein erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 339.220 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme kompensiert. Es handelt sich hierbei um die Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Nidda zwischen Krachenburg und Dortelweil“.

Die Nutzung der auf dem Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) eingebuchten Ökokontomaßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt. Weitere externe Kompensationsflächen werden somit nicht benötigt.

4.1 Artenschutzrechtliche Kompensation/Externe Ausgleichsmaßnahmen

6. Als externe Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich werden, wie bereits oben erwähnt, zwei Flurstücke herangezogen. Im südlichen Teilbereich des Flurstücks 1, Flur 1 in der Gemarkung Glashütten - Schloßborn sollen zunächst ein Reptilienhabitat sowie Feldgehölzstrukturen entwickelt werden. Die Grünlandzahl in diesem Bereich liegt bei 25-30. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands Frankfurt/RheinMain, wird dieser Bereich als „*Ökologisch bedeutsame Flächennutzung* [...]“ dargestellt. Gemäß den textlichen Ausführungen zum RegFNP 2010 sollen Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt innerhalb dieser Gebiete umgesetzt werden. Insofern ist aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft die hier angedachte räumliche, teilweise Nutzung dieser Fläche zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorstellbar.

Weiterhin sollen im östlichen Teilbereich des Flurstücks 17, Flur 3 in der Gemarkung Schloßborn artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der Zielsetzung der Schaffung eines Reptilienhabitats sowie der Entwicklung eines rund 1.500 m² großen Feldgehölzes, durch Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern durchgeführt werden. Die Fläche liegt in dem innerhalb der Gemarkung Schloßborn nach Bodenpunktzahl hochwertigsten Bereich (Grünlandzahl: 50-55) und sollte den Vorgaben der Kompensationsverordnung (KV) folgend nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Gemäß § 2 Abs. 7 KV sollen Kompensationsmaßnahmen nur dann auf ackerbaulich nutzbaren Flächen durchgeführt werden, wenn sie die ackerbauliche Nutzung nicht beeinträchtigen oder auf einer Fläche durchgeführt werden, die für die ackerbauliche Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist. Eine untergeordnete Bedeutung kann bei Flächen angenommen werden, deren Ertragsmesszahl pro Ar den Durchschnittswert der jeweiligen Gemarkung nicht übersteigt und höchstens 45 beträgt, soweit es sich nicht um Sonderkulturen handelt. Die Fläche ist zudem im RegFNP 2010 als „*Fläche für die Landbewirtschaftung*“ dargestellt.

Wie im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans erwähnt, haben bezüglich der angedachten Ausgleichsmaßnahmen Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden stattgefunden. Auch unsere Behörde wurde von dem beauftragten Planungsbüro Fischer kontaktiert und um Stellungnahme hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen gebeten. Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft wurde in diesem Zusammenhang konstatiert und ist daher durch das Heranziehen dieses Flurstücks (Gemarkung Schloßborn, Flur 3, Flurstück 17 teilweise) für Kompensationsmaßnahmen auch weiterhin zu konstatieren.

Die Pflege bzw. Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen sollte vertraglich zwischen der Gemeinde Glashütten und örtlichen Landwirten geregelt werden. Die entstehenden Mehraufwendungen sind dabei adäquat zu entschädigen. Für die Ermittlung einer gerechten Aufwandsentschädigung können zur Orientierung die Entschädigungssätze für Artenschutzmaßnahmen nach dem „Hessischen Programm für Agrarumwelt und Landschaftspflegemaßnahmen“ hilfsweise herangezogen werden.

Da es sich hierbei um artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen handelt, werden öffentliche Belange der Landwirtschaft diesen gegenüber nicht entgeggestellt. Die noch bestehende Betroffenheit öffentlicher Belange des Forstes ist durch die Wiederaufnahme des Waldrodungsverfahrens aufzuarbeiten. Abstimmungen diesbezüglich haben bereits mit unserer Behörde stattgefunden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Am Silberbach“, 1. Bauabschnitt. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung Berücksichtigung finden und ggf. überarbeitet werden:

7. Durchgrünung
Eine Regelung zur Festsetzungen eines Gehölzanteils auf den Grundstücksfreiflächen wäre zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung wünschenswert. Hierbei könnten die Gehölze aus den Festsetzungen Nr. 1.10.1 und 1.10.2 selbstverständlich zur Anrechnung gebracht werden. Bei allgemeinen Wohngebieten wird für die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen empfohlen, mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche auszubilden. Diese Vorgaben sollten gerade im Hinblick auf notwendige Anpassungen an die Auswirkungen des Klimawandels nicht unterschritten werden.

Um diese Gehölzflächen im Sinne des Natur- und Artenschutzes auch entsprechend wertvoll zu gestalten, sollten neben der Regelung zur Verwendung von heimischem und standortgerechtem Pflanzmaterial, auch Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichtenvorgaben für die Gehölzfläche festgesetzt werden. Hierbei wird empfohlen, dass je angefangener 100 m² ein Baum 1. Ordnung (hier: *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*), je angefangener 50 m² ein Baum 2. Ordnung (hier: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Prunus avium*, *Sorbus aucuparia*, *Pyrus communis*), je angefangener 10 m² ein Baum 3. Ordnung (hier: *Prunus padus*, *Sorbus aria/intermedia*, *Malus domestica*, *Prunus cerasus*, *Prunus div. spec.*, *Pyrus pyraster*) bzw. je angefangener 5 m² ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden soll.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

8. Umweltbericht
Eine Erhöhung der Einwohnerdichte pro Hektar wäre wünschenswert, um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden. Mit einer Erhöhung der Einwohnerdichte ließe sich das Neubaugebiet auf einer kleineren Fläche umsetzen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wäre somit gegeben. Auf Seite 10 des Umweltberichtes wird ersichtlich, dass mit der Planung die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans hinsichtlich der Einwohnerdichte nur gerade so eingehalten werden. Das Plangebiet würde bei entsprechender Planung Platz für noch mehr Wohneinheiten pro Hektar bieten und entspräche trotzdem noch einer angepassten Entwicklung eines ländlichen Siedlungstyps.

9. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind bei der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Eine entsprechende Aussage sollte daher im Umweltbericht unter Punkt 1.2 noch ergänzt werden. Im Umweltbericht wurde als eingriffsmindernde Maßnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes (vgl. Seite 8) und des Klimas (vgl. Seite 14) die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen erwähnt.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.

Verwiesen wird auf die im Bebauungsplan bereits enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Gemeinde Glashütten hält an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin fest., sodass eine Bebauung ermöglicht werden kann, die sich im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im ländlichen Siedlungsraum, am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft entsprechend in die Ortslage und das Landschaftsbild einfügt. Gleichwohl werden im Westen des Plangebietes Flächen für eine etwas dichtere Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der Umweltbericht wird redaktionell um entsprechende Aussagen des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ergänzt. Im Übrigen steht die Festsetzung von Verkehrsflächen und Grünflächen im Bebauungsplan weitergehenden Anpflanzungen nicht entgegen. Die genaue Standortwahl obliegt der konkreten Erschließungsplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

In den Textlichen Festsetzungen finden sich lediglich Regelungen zur Pflanzung von i. d. R. kleinkronigen Obstbaum-Hochstämmen wieder. Es wird empfohlen, weitergehende Regelungen zur Pflanzung von großkronigen Laubbäumen z. B. innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder der öffentlichen Grünfläche zu treffen.

10. Auf Seite 13 des Umweltberichtes wurden Gehölzarten angegeben, die für die Vermeidung von Erosionen geeignet sind. Es wird darum gebeten, alle diese Gehölze in die Artenliste der Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
11. Es wird angeregt, die Vorschläge zur Sicherung der Biodiversität (vgl. Umweltbericht, Seite 32) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- Ebenfalls sollten die Vermeidungsmaßnahmen „Verhinderung von Vogelschlag“ sowie „Verzicht auf nicht heimische Gehölze“ (vgl. Umweltbericht Seite 24 und Artenschutzgutachten Seite 58) Eingang in die Textlichen Festsetzungen finden.
12. Darüber hinaus wird um eine Ergänzung der folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen gebeten:
- Zur Festsetzung Nr. 2.2.2: Sofern eine Grundstückseinfriedung notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
 - Zu Festsetzung Nr. 2.2.1: Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Die zulässigen Stützmauern sind mit Natursteinen zu verkleiden, damit durch diese keine Wanderungsbarrieren entstehen.
13. Eingriffsregelung
Zu der in der Planung als Wirtschaftsweg dargestellten Fläche existieren keine Regelungen in den Textlichen Festsetzungen, die erklären würden, dass aus dem im Bestand überwiegend geschotterten, teils sogar asphaltierten Weg, ein vollständig bewachsener und unbefestigter Feldweg entwickelt werden soll. Prinzipiell wäre dies eine sinnvolle Maßnahme, die auch mit 25 BWP/m² anererkennungswürdig wäre. Ohne eine entsprechende Festsetzung, dass die vorhandene Versiegelung (Schotter und Asphalt) vollständig zurückgebaut wird und der Weg mittels geeignetem Saatgut begrünt werden soll, sind hier lediglich 3 bis 6 BWP/m² anzunehmen. Vor dem Hintergrund, dass in der als Wirtschaftsweg dargestellten Fläche die Entwässerungsrigole verlegt werden soll und es Anlieger gibt, erscheint eine Renaturierung der befestigten Flächen allerdings unwahrscheinlich.
14. Die Flächen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche für die Errichtung eines Standortes für Altglas- und Wertstoffcontainer sowie für die Errichtung einer Transformatorenstation (vgl. Festsetzung Nr. 1.7) in Anspruch genommen werden sollen, sind als „Flächen für Ver- und Entsorgung“ mit dem Nutzungstypen Nr. 10.510 oder 10.710 und 3 BWP/m² zu bilanzieren. Sie können nicht als Vegetationsflächen mit 14 BWP/m² in die Bilanz aufgenommen werden.
15. Die 60 Obstgehölze (Typ Nr. 04.110) können lediglich mit 1 m² in die Bilanz eingehen, da in den Textlichen Festsetzungen (Nr. 1.10.1) nur eine Pflanzqualität von 14-16 cm Stammumfang festgesetzt wurde. Für 3 m² pro Baum müsste eine Pflanzqualität von 16-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen festgesetzt werden.
16. Für die artenschutzrechtliche Maßnahme Reptilienhabitat mit Heckenpflanzung (vgl. Plankarte 3), wäre es möglich, 27 BWP/m² für die Neuanlage des Feldgehölzes zu veranschlagen (vgl. KV Nutzungstyp Nr. 02.400), wenn in den Festsetzungen aufgenommen wird, dass die Hecke mit einer Breite von 10 m angelegt wird. Diese Mindestbreite ergibt sich aus dem im Umweltbericht (Seite 28) dargestellten Konzept zur Herstellung eines Haselmaus-Ersatzhabitats sowie aus den Ausführungen im Artenschutzgutachten hinsichtlich des Feldgehölzes für die Avifauna.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird mangels Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB für eine entsprechende rechtsverbindliche Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Gemeinde Glashütten hält an den bislang getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen weiterhin fest, sodass die vorgebrachten Hinweise nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, ohne dass hierdurch ein Widerspruch zu den entsprechenden Festsetzungen entstehen würde.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde bereits entsprochen

Die Biotopwertpunkte wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits von 25 BWP/m² auf 6 BWP/m² reduziert.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde bereits entsprochen.

Der Anregung zur Reduzierung von 14 BWP/m² auf 3 BWP/m² in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprochen.

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wurde bereits wie gefolgt entsprochen:

Die anrechenbare Fläche wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes auf 1 m² pro Baum reduziert.

Die Flächenangabe müsste zwischen Festsetzungen (1.500 m²) und Bilanzierung (1.540 m²) angepasst werden. Die Fläche für die Neupflanzung sollte auch kartografisch in der Plankarte 3 dargestellt werden.

17. Das Entwicklungsziel „extensiv genutzte Weide“ Typ-Nr. 06.210 mit 39 BWP/m² erscheint unrealistisch. Zur Erreichung des Zieles müssten sich regelmäßige Vorkommen von mindestens drei Magerkeitszeigern auf der Fläche einstellen, dies erscheint unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen unrealistisch. Es wird empfohlen, für den Zielzustand eine „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (Typ 06.340) mit 35 BWP/m² anzusetzen. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Fläche mit Steinriegelkomplexen, Steinschüttungen und Gehölzen für die Herstellung von Habitatstrukturen für Reptilien und Haselmaus, könnte eine Aufwertung durch 2 Zusatzpunkte i. S. der Anlage 2 der Kompensationsverordnung für die ganze Fläche erfolgen.

18. Eine Zuordnung des beabsichtigten Ankaufs von Biotopwertpunkten bei der HLG, muss in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Es wird um eine Übersendung der Freistellungserklärung gebeten.

19. Artenschutz
Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde ein Hinweis auf einen aktuellen Nachweis von Schlingnattern im Geltungsbereich gegeben. Es wird um entsprechende Berücksichtigung gebeten. So sollten alle vier Steinriegelkomplexe vollumfänglich umgesetzt werden, das Wort „maximal“ ist aus der Maßnahmenbeschreibung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.1 zu streichen. Berechtigterweise ist bei der UNB ein Hinweis eingegangen, dass die Angabe der Methode zur Umsiedlung der Schlingnatter im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht erfolgte. Es wird um Nachreichung einer entsprechenden, detaillierten Beschreibung gebeten.

Hinsichtlich der Methodenbeschreibung zur Kartierung der Amphibien sollten genauere Aussagen erfolgen, wann und wo die Erfassungen erfolgten. Eine Karte mit den begangenen Transekten sowie die Daten der Erfassung sind nachzureichen.

Aus der textlichen Festsetzung zur CEF-Maßnahme für den Turmfalken sollte hervorgehen, dass diese Maßnahme vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig herzustellen ist.

Für die Ergänzungspflanzungen der in der Plankarte 2 dargestellten Fläche des Feldgehölzes sind ausschließlich Sträucher zu verwenden, die der Förderung der Nahrungsquelle der Haselmaus dienlich sind und im Feldgehölzbestand noch fehlen. Als Nahrungsquelle sind insbesondere die folgenden Arten geeignet: *Corylus avellana*, *Crataegus*-Arten, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Prunus spinosa*, *Rubus fruticosus*, *Sambucus*-Arten, *Taxus baccata*, *Viburnum opulus*. Diese Arten sollten auch in der Maßnahmenbeschreibung (Umweltbericht, S. 25) ergänzt werden.

Die einzelnen Maßnahmen (Anlage der Steinriegelkomplexe, Pflanzmaßnahmen) sollten in den Plankarten 2 und 3 verortet werden, sodass diese für den Leser ersichtlich werden.

20. Darüber hinaus sind die folgenden Maßnahmen, welche bereits im September 2019 mitgeteilt wurden, zu berücksichtigen:

- Die Anbringung der Ersatzkästen (auch für Fledermäuse) sollte vor der Rodung erfolgen. Es ist nicht nachzuziehen, welche Verluste an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Qualität und Quantität) mit der angegebenen Anzahl an Ersatzquartieren kompensiert werden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der angegebene Umfang sowie die Art der Ersatzquartiere ausschließlich als Kompensation auf die potentiellen Quartierverluste im Zusammenhang mit den Gartenhütten beziehen. Fallen während der Rodung weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten weg, sind diese ebenfalls im Verhältnis 1:3 unmittelbar nach der Rodung auszugleichen.

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die Biotopwertpunkte für die zu erstellende Hecke wurden wie angeregt auf 27 BWP/m² erhöht. Die textliche Festsetzung muss indes nicht angepasst werden, da diese eine Anpflanzung im Umfang von mindestens 1.500 m² vorsieht.

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die Biotopwertpunkte werden in der Bilanz auf 37 BWP/m² festgelegt.

Zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:

In den Bebauungsplan wird entsprechender Hinweis auf die Regelungen zur Eingriffskompensation aufgenommen; einer ausdrücklichen Zuordnungsfestsetzung bedarf es hierzu vorliegend nicht. Die Freistellungserklärung wird entsprechend übersandt.

Zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen und Hinweisen wird wie folgt entsprochen:

In der Gemarkung Schloßborn, Flur 3, sind innerhalb des Flurstückes 17 bereits zwei Steinriegelkomplexe hergestellt worden. Pro Komplex können ein bis zwei Exemplare der Schlingnatter umgesiedelt werden. Reichen die Komplexe nicht aus, können in der Gemarkung Schloßborn, Flur 1, im Bereich des Flurstückes 1 zwei weitere Steinriegelkomplexe hergestellt werden.

Während des Zeitraums der Winterstarre sind nur bodenschonende Fällarbeiten in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die Entfernung der Baumstämme und Wurzeln erfolgt im Frühjahr, wenn die Schlingnatter aktiv ist. Diese kann entweder abwandern oder soll umgesetzt werden. Hierzu sind vorab und während der Bauaufreimung Begehungen durch einen Fachguter durchzuführen. Die abgefangenen Schlingnattern sollen im Bereich der erstellten Steinriegelkomplexe ausgesetzt werden.

- Zudem sollte bei besonderen Strukturverlusten (Höhlen, Spalten, Horste) eine ausreichende Anzahl an Ersatzquartieren auch für allgemein häufige Arten vorgesehen werden (mind. ein Nistkasten pro Höhle). Für die Avifauna reicht eine Bereitstellung der Kästen bis zum Beginn der auf die Rodung/dem Abriss folgenden Brutsaison.
- Nach der haselmausschonenden Gehölzrodung (vgl. Festsetzung Nr. 4.4.4) muss das Gehölzschnittgut – in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – noch für ein paar Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Bei dem geplanten zeitlichen Rahmen der Stubbenentfernung/des Oberbodenabtrags (ab Anfang Mai) ist mittels Ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass kein Konflikt hinsichtlich bereits brütender Vögel eintritt.
- Für die Anlage der Steinriegel und Steinschüttungen (CEF-Maßnahme für Schlingnatter) ist ausschließlich Steinmaterial zu verwenden, welches auch in der näheren Umgebung ansteht.
- Darüber hinaus wird um eine aktuelle Umsetzungsplanung (zeitliche und örtliche Angaben) für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gebeten. Es sollte ein Zeitplan erstellt werden, wann mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen begonnen werden muss, wie lange die Entwicklung dieser dauert, wann die Umsiedlungen stattfinden sollen und wann daraufhin mit der Rodung begonnen werden kann. Die geeigneten Ausbringungsorte für die Ersatzquartiere sollten ebenfalls kartographisch dargestellt werden.
- Alle CEF-Maßnahmen sind einem fünfjährigen Monitoring zu unterziehen, ein jährlicher Bericht über die Wirksamkeit der Maßnahmen ist der UNB vorzulegen. Bei unklaren Sachverhalten wird die UNB von der Ökologischen Baubegleitung unmittelbar eingebunden.

21.

Ebenfalls wird um die Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme gebeten: „Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten“. Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Blindschleiche und Igel) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen. Ggf. aufgefundene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen. Es wird um die Übermittlung eines entsprechenden Berichtes an die UNB gebeten.

Die UNB bittet um eine zeitnahe Übermittlung von Berichten/Protokollen zur Umsetzung und Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der ökologischen Baubegleitung.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

22.

A) Die verbindliche Vermaßung nimmt im B-Plan Bezug auf die unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen.

23.

B) Im mittleren Teil des B-Plans sollte die „1“ wie in den äußeren Bereichen auch innerhalb der bebaubaren Fläche stehen.

24.

C) Die Bezeichnung „1“ und „2“ sollten in der Legende aufgeführt werden.

25.

D) Die Nutzungsschablone auf dem B-Plan verweist bei der OK auf „siehe 1.2“. In der Begründung sind die Höhen unter Punkt 4.2 aufgeführt. 1.2 ist auf dem B-Plan nicht zu finden und in der Begründung beinhaltet der Punkt 1.2 nicht die Höhen. Die Werte sollten aber auf dem B-Plan stehen und keineswegs nur in der Begründung.

Die Ergebnisse der Baubegleitung sind regelmäßig der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten wurden im Maßnahmenplan berücksichtigt und Nährgehölze angepflanzt. Die Umsetzung der Maßnahmen für den Turmfalken vor Baubeginn, ergibt sich bereits aus der Definition als CEF-Maßnahme im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Zudem wurden Lagepläne für den Ausgleich erstellt, aus denen die Verortung der Steinriegelkomplexe hervorgeht. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Ein Monitoring kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden.

Zu 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der Hinweis zu den Ersatzkästen für die Fledermaus wird in die Planunterlagen aufgenommen. Auf der nachfolgenden Ebene findet eine ökologische Baubegleitung statt. Festgestellte Reviere sind zu erfassen und zunächst zu erhalten. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde müssen dann das weitere Vorgehen abgestimmt und die festgestellten Reviere entsprechend ausgleichend werden. Die Fällung der Bäume ist bodenschonend durchzuführen. Eine Entfernung der Stubben ist erst nach nachgewiesenem Abwandern/Umsetzung der entsprechenden Arten möglich (Haselmaus, Schlingnatter). Ein entsprechender zeitlicher Ablauf der Maßnahmen wurde erstellt.

Zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Es findet eine ökologische Baubegleitung statt. Entsprechende Revierfunde von besonders geschützten Tierarten werden dokumentiert und die Tiere in entsprechende Habitats in näherer Umgebung umgesetzt. Gegebenenfalls werden Absprachen mit den zuständigen Behörden getroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan unverbindlich dargestellten Grundstücksgrenzen beziehen sich auf die Nachbargrenzen im Allgemeinen Wohngebiet. Die Grenzen zu den umgebend festgesetzten (Verkehrs-)Flächen sind durch die zeichnerische Festsetzung verbindlich vorgegeben.

Zu 23: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 24: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die laufende Nummerierung der Teilbaugebiete geht bereits hinreichend deutlich aus dem Eintrag in der Nutzungsmatrix hervor.

Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die Ziffer 1.2 bezieht sich auf die laufende Nummerierung in den textlichen Festsetzungen (hier: Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen). Die textlichen Festsetzungen wurden bereits in der Fassung des Bebauungsplanes für die Entwurfsoffenlegung in die Planurkunde integriert, lediglich die Fassung für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist zur besseren Lesbarkeit insbesondere im Zuge der Online-Beteiligung noch in separate Dokumente aufgeteilt.

26. E) Punkt 4.3 der Begründung (Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig) sollte direkt im B-Plan aufgeführt werden.
27. F) Punkt 4.4 der Begründung (Grundstücksmindestgröße) sollte direkt im B-Plan aufgeführt werden.
- G) Punkt 4.6 der Begründung (max. Anzahl Wohnungen) sollte direkt im B-Plan aufgeführt werden.
- H) Punkt 4.7 der Begründung sollte direkt im B-Plan aufgeführt werden.
- I) Punkt 5.1 der Begründung (Dachbegrünung) sollte direkt im B-Plan aufgeführt werden.

Zu dem oben genannten Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

28. Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen
Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.
29. Gewässerrandstreifen an Oberflächengewässern
In der Planbegründung wird die Aussage getroffen, dass das Plangebiet keine oberirdischen Gewässer umfasst und keinen gesetzlichen Gewässerrandstreifen berührt. Diese Aussage deckt sich mit der Darstellung des hessischen Gewässernetzes im Geportal Hessen (<http://www.geportal.hessen.de>), wonach im Bereich des Plangebietes keine Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung verlaufen.
30. Versickerung von Niederschlagswasser
Der Planentwurf sieht vor, auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Des Weiteren wird festgesetzt, den Zisternenüberlauf an den Abwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Regenwasserversickerung nach dem geltenden technischen Regelwerk (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153) der „Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.“ (DWA) der Nachweis zu führen ist, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
31. Wasserversorgung
Zum Nachweis der ausreichenden Trinkwasserversorgung hat die Ingenieurgesellschaft Müller mbH einen Deckungsnachweis für das Versorgungsgebiet der Gemeinde Glashütten unter Berücksichtigung des Neubaugebietes „Am Silberbach“ erstellt. Aus der Gegenüberstellung der Fördermengen der Jahre 2014 bis 2018 (292.043 m³/a) mit den genehmigten Entnahmemengen (>442.500 m³/a) und dem zusätzlichen Trinkwasserdarf für das Neubaugebiet „Am Silberbach“ (29.119 m³/a) wird die Schlussfolgerung gezogen, dass es keine Versorgungsschwierigkeiten geben wird.
- Hierbei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass genehmigte Entnahmemengen keine Gewährleistung dafür bieten, dass diese Wassermengen dem Grundwasserleiter tatsächlich entnommen werden können. Des Weiteren ist zu bedenken, dass die Fördermengen bei den oberflächennahen Gewinnungsanlagen (Schürfungen) sehr stark von den wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten (z. B. Niederschlagsmengen) abhängig sind und auch nicht kurzfristig durch technische Vorrichtungen (Pumpen) gesteigert werden können. Insbesondere in Trockenperioden kann es deshalb zu Versorgungsengpässen kommen, zumal die Gemeinde Glashütten nicht an eine Fremdwasserversorgung angeschlossen ist.

Zu 26: Der Anregung wird nicht entsprochen., da es sich hierbei um die ohnehin geltende Regelung des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt.

Zu 27: Den Anregungen wird entsprochen.

Die angesprochenen Punkte beziehen sich auf die Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan und nicht auf die textlichen Festsetzungen. In den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Bestimmungen und Regelungen enthalten. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 25.

Zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 29: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 30: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 31: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

32.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Neubaugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, im Neubaugebiet anfallendes Niederschlagswasser in einer Rigole zu versickern. Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes soll ein Teil des der Rigole zulaufenden Niederschlagswassers über eine Pumpstation dem Mischwasserkanal in der Ringstraße zugeführt werden.

Der Antrag der Gemeinde Glashütten für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des im Neubaugebiet „Am Silberbach“ anfallenden Niederschlagswassers liegt dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz bereits vor.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Zu 32: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Stadt Kelkheim (Taunus)

Der Magistrat

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzberg

**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

08. Okt. 2020

die Untereinheit
des Stadtamtes
für Bauplanung
und Grünflächen
Wetzberg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: 3 – Uei
Sachbearbeitung: Herr Eitel
Telefon: (0 61 95) 8 03-960
Telefax: (0 61 95) 8 03-971
E-Mail: bauamt@kelkheim.de

Datum: 02.10.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Kelkheim (Taunus) werden folgende Anregungen vorgebracht:

1. „Die Gemeinde Glashütten stellt im Bereich des Ortsteils Schlossborn den Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt auf. Geplant ist „Allgemeines Wohngebiet“ in einer Größenordnung von ca. 3,12 ha.
2. Aufgrund der Pendlerbeziehungen im Rhein-Main-Gebiet wird ein großer Teil des durch dieses Wohngebiet bedingten Verkehrsaufkommens in Richtung Frankfurt ab- und von dort auch wieder zurückfließen. Dies hat zur Folge, dass die Ortsdurchfahrten Ruppertshain und Fischbach noch wesentlich stärker als bisher in Anspruch genommen werden. Die Ortsdurchfahrt Ruppertshain ist gemäß Verkehrsmengenerhebung von 2015 (HessenMobil) bereits mit 4316 Fahrzeugen am Tag belastet.
3. Deshalb regen wir an, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so anzupassen, dass eine Bebauung des Gebietes über das als realistisch angesehene Szenario hinaus (siehe Pkt. 1.4 der Begründung und Verkehrsuntersuchung), nicht möglich ist. Die Vorgaben des RegFNP wären mit einer Dichte von ca. 25 WE/ha Bruttobauland dann immer noch eingehalten und die zusätzliche Verkehrsbelastung für die nachliegenden Gemeinden auf ein Minimum beschränkt.

Mit freundlichen Grüßen

Albrecht Kündiger
Bürgermeister

Hausanschrift:
Gagering 6
65779 Kelkheim (Taunus)

Internet:
<http://www.kelkheim.de>
E-Mail:
rathaus@kelkheim.de

Postanschrift:
Postfach 15 80
65765 Kelkheim (Taunus)

Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus) (02.10.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch an den bislang getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden weiterhin fest.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung ist durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher anhand einer Verkehrsuntersuchung die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung überprüft. Dabei wurde auch bereits der angestrebte zweite Bauabschnitt im östlichen Anschluss an das Wohngebiet „Rothlauf“ berücksichtigt. Der gutachterlichen Prüfung liegen im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung die gemäß den im Bebauungsplan zur Wahrung der raumordnerischen Dichtewerte getroffenen Festsetzungen rechnerisch maximal möglichen Wohneinheiten zugrunde. Da jedoch tatsächlich deutlich weniger Baugrundstücke und Wohneinheiten zu erwarten sind, wurde zudem ein zweites realistischeres Szenario betrachtet. Dabei wurde zunächst das heutige Verkehrsaufkommen im Umfeld des geplanten Wohngebietes durch Verkehrszählungen an den Knotenpunkten L 3319 / Ringstraße, L 3016 / Ringstraße und Ringstraße / Akazienweg erhoben. Es wurden die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag prognostiziert und eine Verteilung an den Knotenpunkten bestimmt.

Dabei wurde neben dem zusätzlichen Verkehr durch das Wohngebiet (Verkehrsabschätzung für zwei Nutzungsszenarien) auch eine allgemeine Verkehrszunahme berücksichtigt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das geplante Baugebiet ist als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung am Nachmittag höher als am Vormittag. Die beiden Abschnitte der Ringstraße im Norden und im Westen werden nachmittags mit maximal je 29 Kraftfahrzeuge (realistisches Szenario) bzw. 52 Kraftfahrzeuge (maximales Szenario) zusätzlich belastet. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme wird seitens des Gutachters daher nicht erwartet, dass sich im näheren Umfeld die Situation durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Baugebietes nennenswert verändert. Dies gilt gleichermaßen auch für die Zusammensetzung des Verkehrsaufkommens im weiteren Umfeld aufgrund der anzunehmenden Pendlerbewegungen, zumal hier ohnehin eine diffuse Vermischung der Verkehrsmengen erfolgen wird.

Julia Gerhard

Von: Carolin Pfaff <Carolin.Pfaff@naturpark-taunus.de>
Gesendet: Montag, 5. Oktober 2020 08:25
An: Julia Gerhard
Betreff: AW: [info] Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten Bebauungsplan "Am Silberbach" - 1. Bauabschnitt

Sehr geehrte Frau Gerhard,

vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten für den Bebauungsplan "Am Silberbach" - 1. Bauabschnitt".

1. Vom Naturpark verlaufen hier der Taunus Schinderhannes Pfad sowie der Taunus Schinderhannes Steig entlang der geplanten Baufläche. Letzterer ist ein zertifizierter Wanderweg mit gesteigerten Ansprüchen der Wanderer an die Beschilderung und die Qualität des Weges. Wir bitten also darum, die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten und uns im Zweifelsfall Bescheid zu geben, um eine temporäre Umleitung einzurichten. Vielen Dank.
2. Wege vom Taunus Wanderklub sind von den Planungen beeinträchtigt.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Taunus

Carolin Pfaff
Forstwirtschaftlerin B.Sc.
Stellvertretende Leitung und forstliche Beratung

Naturpark Taunus
Hohemarkstraße 192
61440 Oberursel

Tel.: 06171 – 97907-37
Carolin.pfaff@naturpark-taunus.de
www.naturpark-taunus.de



Landrat des Hochtaunuskreises Ulrich Krebs, Vorstandsvorsitzender
Landrat des Main-Taunus-Kreises Michael Cyriax, stellvertretender Vorsitzender

Von: info@naturpark-taunus.de [<mailto:info@naturpark-taunus.de>] **Im Auftrag von** Julia Gerhard
Gesendet: Donnerstag, 24. September 2020 12:44

Naturpark Taunus (05.10.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/32-2020/1**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 6930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 23. November 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten
Bebauungsplanentwurf „Am Silberbach“, Ortsteil Schloßborn
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Der rund 4,5 ha große Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Am Silberbach“ 1, Bauabschnitt liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Wohnbaufläche, geplant. 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.

Der östlich an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Bereich des Gebietes "Rothlauf" wurde entgegen des Planziels zum Vorentwurf aus dem vorliegenden Entwurf herausgenommen und ist deshalb nicht mehr Gegenstand der Stellungnahme.

2. Die Stellungnahme aus der Sicht des **Naturschutzes** wird innerhalb einer Woche nachgereicht.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Folgendes zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit:

Grundwasser

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus,
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



Regierungspräsidium Darmstadt (23.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung aus Sicht der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

4. **Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise**

Bei dem Deckungsnachweis zur Trinkwasserversorgung bezieht Sie sich die Gemeinde lediglich auf die Kapazität bestehender Wasserrechte, welche nicht vollständig ausgeschöpft werden. Diese Tatsache ist zwar formal richtig, gewährleistet aber nicht den tatsächlichen Zufluss von Wasser. Insbesondere die Schürfungen lassen sich in Ihrer Schüttmenge nicht steigern. Der Gemeinde Glashütten wird nahegelegt Pumpversuche durchzuführen, um nachzuweisen, dass eine vor allem schadlose Fördermengenerhöhung prinzipiell möglich ist. Auch die klimatischen Veränderungen und der damit einhergehende negative Einfluss auf Grundwasserstände und Verbrauch, sollten berücksichtigt werden, um eine dauerhafte Wasserversorgung sicherzustellen. Dabei sollte mindestens das Jahr 2019 bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sind im "Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange" aufzuführen.

5. **Bodenschutz**

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18, zu beteiligen.

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) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLUG unter dem Link <http://www.hlug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

6. **Vorsorgender Bodenschutz**

Der erstellte Umweltbericht geht auf die Belange des Bodenschutzes ein. Es wurden die definierten Aufgaben nach BauGB §1 herausgearbeitet, die Bodenschutzklausel aufgezeigt sowie die Anlage 1 der BauGB verwendet. Die novellierte Kompensationsverordnung (KV, Stand 2018) des Landes Hessen wurde verwendet. Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes habe ich keine weiteren Anmerkungen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.

Als Ergebnis weitergehender ingenieurtechnischer Prüfungen zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach grundsätzlich kein Handlungsbedarf, zumal die Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB unter dieser Maßgabe als entsprechend gesichert gelten kann.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der in den Planunterlagen zum Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz wird entsprechend der vorgebrachten Formulierung angepasst.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. **Oberflächengewässer**
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und auch außerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Es bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bauleitplanes.

8. **Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz**
Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

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

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

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

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

10. **Immissionsschutz**
Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das Schalltechnische Gutachten der Firma, Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, mit der Projektnummer 1825 wurde auf Plausibilität geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das entsprechende Baumerkblatt aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11.

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.

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.

Hinweis:

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

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/32-2020/1
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 25. November 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten
Bebauungsplanentwurf „Am Silberbach“ 1. Bauabschnitt, Ortsteil Schloßborn
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ergänzung zur Stellungnahme vom 23. November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. ergänzend zu meiner Stellungnahme vom **23. November 2020** teile ich Ihnen aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** mit, dass eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.
2. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan „Am Silberbach“ – 1. Bauabschnitt, Stand 31.08.2020 (Begründung, Plankarte 1 und Umweltbericht) und insbesondere der hierin im Rahmen einer Notentlastung vorgesehenen diffusen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter Silberbach, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des ca. 300 m weiter südlich gelegenen FFH-Gebiets (5816-310) „Neumühle bei Schloßborn“ nicht offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die aktuelle Entwässerungsplanung sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser überwiegend über eine Rigole mit Sedimentabscheider versickern zu lassen. Da der Boden nur schlecht versickerungsfähig ist, wird der nicht versickerungsfähige Anteil gedrosselt auf 30 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal der Ringstraße gefördert. Eine Ableitung in den Vorfluter Silberbach und damit mittelbar in das o.g. FFH-Gebiet soll in Form einer Notentlastung als diffuse Einleitung erfolgen.

Der Umweltbericht setzt sich zwar mit den Erhaltungszielen der im FFH-Gebiet vorkommenden Arten (Groppe, Bachneunauge und Wiesenknopf-Ameisenbläuling) auseinander, die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele des Gebietes ist jedoch unvollständig und wenig fundiert. Es fehlt

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://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)
Teletax: 06151 12 6347 (allgemein)

Erstbriefkasten
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle Luisenplatz



-2-

Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (25.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur weitergehenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde entsprochen.

Die zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials zwischenzeitlich erstellte sowie inhaltlich mit der Oberen Naturschutzbehörde vorabgestimmte und daraufhin nochmals ergänzte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet insbesondere die mögliche Schadstoffbelastung und Abflussreduktion durch die Verringerung der Einzugsgebietsgröße des Silberbachs sowie die mögliche Eutrophierung durch Luftimmissionen oder der Naherholung aus dem Bebauungsgebiet und deren Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in Hinblick auf die Erheblichkeit. Darüber hinaus werden auch kumulative Beeinträchtigungen bewertet. Weiterhin wurde der Erhaltungszustand der FFH-Anhang-II-Fischarten aktuell bewertet. Die zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Beeinträchtigungen und gegebenenfalls durch das geplante Baugebiet entstehenden Beeinträchtigungen zeigt, dass vielmehr die aktuell bestehenden Beeinträchtigungen (Vorbelastungen) möglicherweise erheblich auf das FFH-Gebiet wirken, dagegen erhebliche Auswirkungen des geplanten Bebauungsgebiet insbesondere hinsichtlich der Regenentwässerung über eine Rigole mit Notentlastung, der Reduzierung des Abflusses und dem Eintrag von Nährstoffen durch die Zunahme von Luftimmissionen und Naherholungsverkehr mit einhergehender Eutrophierung mit hoher Sicherheit auszuschließen sind. Die abgeschätzten Schadstoffkonzentrationen aus der Regenentwässerung des geplanten Siedlungsgebietes können aufgrund ihrer geringen Konzentrationswerte zu keiner Erhöhung der Vorbelastung führen, sofern keine Metalldächer oder Kupferdachrinnen im Baugebiet verwendet werden. Hierzu wird eine entsprechende eingriffsmindernde Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

insbesondere eine qualitative und quantitative Prognose zu stofflichen Einträgen in den Silberbach, durch z.B. verkehrsbedingt im Oberflächenwasser enthaltene Mineralöle, Kohlenwasserstoffe oder Tausalze sowie eine Ermittlung und Bewertung der davon ausgehenden Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet geschützten Arten und deren Erhaltungsziele. Eine Betrachtung der im FFH-Gebiet geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und deren Erhaltungsziele fehlt bislang völlig.

Für eine abschließende Beurteilung, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet (5816-310) „Neumühle bei Schloßborn“ durch den Bebauungsplan „Am Silberbach“ ausgeschlossen werden können, ist eine vollständige FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorzulegen. Hierin sind alle mit der Verwirklichung des Bebauungsplans verbundenen Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die im Gebiet geschützten Arten und Lebensraumtypen sowie deren Erhaltungsziele zu ermitteln und zu bewerten.

3. Darüber hinaus teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu Details der Eingriffsfolgenbewältigung sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen, verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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

Hinweis:

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

Das Überschreiten von Schadschwellen durch die Addition der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten Emission der Rigole aus dem Siedlungsgebiet kann damit ausgeschlossen werden. Demnach wird die im Umweltbericht diesbezüglich bereits enthaltene und in die Umweltprüfung eingestellte Bewertung im Ergebnis bestätigt. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde ein weiträumiger Wirkungsbereich untersucht und es wurden dabei auch baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen in hinreichender fachlicher Tiefe betrachtet.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

V.5.3.1 Naturschutz (Planungsgrund/Verfahren)
V.5.3.1-1.9 P22 Glasfluten 5

Darmstadt, 12. August 2021
TeleFax: 0618 113 6643 (4. Mrd.)
E-Mail: pres@www.laenderpraesidien.de

per elektronischer Post

Herrn
Frau/Mail

im Hause

Bebauungsplan „Am Silberbach“, Glasfluten
Ihr Schreiben vom 28. Juni 2021, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Nach der Eintragungsvorgabe im FFH-Verträglichkeitsuntersuchung: Geplanter Bauvorhaben „Am Silberbach“, Geschäftsbereich Glasfluten, Stand 21. Juni 2021 gem. INGA, umfasst das Gewässer- und Außenökologie-Gebiet für das FFH-Gebiet 5014310 (Neumühle bei Silberbach, Mairie (ehemalig) Mgrau).

1. Für eine eindeutige Beurteilung, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet (5014-310) („Neumühle bei Silberbach“) durch den Bebauungsplan „Am Silberbach“ ausgeschlossen werden können, sind die Unterlagen nach wie vor unvollständig.

Diesbezüglich verweise ich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. November 2020 (RPDA – Dez. III 3) 2-61 d 02.06/33-2020/1) und die dann gelieferte Vorlage einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, in der sich mit der Verwirklichung des Bebauungsplans verbundenen Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die im Gebiet geschützten Arten und Lebensraumtypen sowie deren Erhaltungsziele zu ermitteln und zu bewerten sind.

Das vorgelegte Gutachten setzt sich lediglich vertiefend mit dem Wirkfaktor „Luftschadstoffträger“ (durch diffuse Einwirkung von Niederschlagswasser und einer damit verbundenen mittelbaren Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Anhang II Arten Gruppe und Bachneunauge sowie dem Anhang I Lebensraumtyp 191E0 „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fragaria vesicaria*“ auseinander.

Es fehlen jedoch weiterhin konkrete Aussagen bezüglich möglicher weiterer (mittelbarer) Wirkfaktoren und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der für das FFH-Gebiet maßgeblichen Arten und Lebensraumtypen, die von dem Bauvorhaben ausgehen könnten (z.B. Verkleinerung des Einzugsgebietes des Silberbachs, möglicher Anstieg der Freizeitanforderungen im FFH-Gebiet etc.).

Außerdem Bezug auf die vorgelegte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) stellen sich noch offene Fragen:

Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (12.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde durch die Ergänzung und Fortschreibung der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung bereits entsprochen.

2. Aus Vermeidungsmaßnahme wird mehrfach empfohlen, den Verzicht auf Metallbleche sowie von metallenen bzw. metallbeschichteten Dachrinnen und Fällrinnen im Bebauungsplan festzusetzen, um hohe Metallbelastungen des Regenwasser zu vermeiden. Unklar ist jedoch, inwieweit diese Maßnahme zwingend erforderlich ist, um erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausschließlich zu können. Bei der Ermittlung der Belastungskonzentrationen von Schadstoffen (Tabellen 15 und 16) wird allerdings vorausgesetzt, dass keine metallenen Dachflächen und keine Metallrinnen verwendet werden, was dafür spricht, dass das Ergebnis der FFH-VU nur zutrifft, wenn tatsächlich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen (und eingehalten werden). Kapitel 6 stellt die Maßnahme hingegen als ergänzende Empfehlung dar. Dieser Sachverhalt ist daher noch einmal zu überprüfen und widersprüchliche Darstellungen, sofern erforderlich, müsste die Gemeinde Glashütten darlegen, wie sie sich voraussichtlich ergebenden Anforderungen im Bebauungsplan sicherstellen will.
3. Die FFH-VU formulierte wegen Ansprüche an das geplante Entwässerungssystem (vgl. Kapitel 8) Sorge für eine abschließende Prüfung seitens der Entwässerungsplanung darzulegen, inwieweit der Graben entlang der vorgesehenen Rigole (z. B. gemäß dem Bestand) die bei einem Regenerereignis das Wasser aus der Einlassöffnung der Rigole aufnehmen kann, und dass der Röhrendurchmesser im Falle des Systems ausreichend bemessen ist.
4. Die FFH-VU behält im Nachhinein entsprechend ergänzender Unterlagen.

Im Auftrag

10/20

Jens Witten

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird durch die Aufnahme einer eingriffsminimierenden Festsetzung zum Ausschluss von Metallbedachungen in den Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.

Die Verrohrung kann als Zwangspunkt im Graben den Abfluss aus dem Notüberlauf bis zu einem Extremregenerereignis mit der Jährlichkeit 50a und darüber hinaus aufnehmen. Eine Überlastung der Rigole mit Austritt von Wasser tritt erst unter Ansatz eines 100-jährlichen Regens auf. Hier läuft das austretende Wasser dem Gelände folgend nach Osten ab und verteilt sich dort als diffuser Auslauf in den angrenzenden Wald und Wiesenstücken. Der Graben selbst soll wie im Bestand mit einer Tiefe von ca. 30 cm ausgeführt werden. Der Bereich des Notüberlauf soll dabei mit Wasserbausteinen gesichert werden. Das Gefälle des angrenzenden Wirtschaftswegs wird zum Graben geführt. Das Längsgefälle wird gemäß dem Bestand mit ca. 1 % ($\Delta h = 1,84 \text{ m}$, $L = 175 \text{ m}$) beibehalten.

Zu 4: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Von: Alexander Dornhoeffer <mailto:alexander.dornhoeffer@reg-praesid.de>

Gesendet: Montag, 25. Oktober 2021 11:16

An: Grummet, Christian <christian.grummet@reg-praesid.de>

Cc: Alexander Dornhoeffer <mailto:alexander.dornhoeffer@reg-praesid.de>

Betreff: AW: RFD/A - Dez. III 31.2-61 d.02.08/33-2020/1 - Offenlage § 4 Abs. 2 BauGB - BfM "Am Silberbach",
Gemeinde Glashütten, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Sehr geehrter Herr Grummet,

1. Vielen Dank für die Zusendung der ergänzten Unterlagen zur FFH-Verträglichkeit. Zunächst möchte ich klarstellend darauf hinweisen, dass die Vorlage einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nicht erst mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11. August 2021 gefordert wurde, wie es in den Kapiteln 1 und 2 der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt ist. Bereits im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Am Silberbach“ (Ergänzung vom 25. November 2020, siehe Anlage) wurde auf das Erfordernis einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung hingewiesen. Dort heißt es wörtlich: „Für eine abschließende Beurteilung, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet (526-310) „Neumühle bei Scholkbörn“ durch den Bebauungsplan „Am Silberbach“ mitgeschaffen werden können, ist eine vollständige FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorzulegen. Hierin sind alle mit der Verwirklichung des Bebauungsplans verbundenen Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die im Gebiet geschützten Arten und Lebensraumtypen sowie deren Erhaltungsziele zu ermitteln und zu bewerten.“ (Unterbreichung nachträglich hinzugefügt)
Hier bitte ich um Klarstellung in den einleitenden Kapiteln.
2. Die für die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde gelegten Erhaltungsziele (Kapitel 5.2) entsprechen nur teilweise den in der aktuellen Natura 2000-Vermittlung vom 20. Oktober 2016 für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen (siehe unter <http://www.nvwa.de/011%20BauGB%202020%20Erhaltung/Datensatz%20RFD/A/Anlage%203-4/11/526-310.html>). Abweichungen gibt es z.B. bei den Anhang II-Arten Gruppe und Bachneunauge; Das Erhaltungsziel „Erhaltung einer hohen ökologischen Ansprüche an Arten (vorwiegend Gewässerqualität)“ wurde zwischenzeitlich durch folgendes Erhaltungsziel ersetzt: „Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden.“ Daher sind die aktuellen Erhaltungsziele sowie sich ggf. daraus ergebender Anpassungsbedarf bei der Bewertung der Auswirkungen in das Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung einzupflegen.
3. Insgesamt ist die vorgelegte Fassung der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung mit Ausnahme der u.g. Sachverhalte hinsichtlich der zu bewertenden Wirkfaktoren sowie der relevanten Lebensraumtypen und Arten zur Messung nicht als vollständig zu betrachten. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete 526-310 „Neumühle bei Scholkbörn“ dürfte nach Überarbeitung gemäß den u.g. Ausführungen sowie nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfs der eine geeignete Festsetzung zum Ausschluss von Metallbedachungen (sowie gemäß FFH-Verträglichkeitsuntersuchung auch von Kupferföhnen) möglich sein.
4. Wie ist der weitere Verfahrensweg geplant? Ist vorgesehen, eine erneute Offenlage durchzuführen?

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexander Dornhoeffer

Bereich III 31.2 - Bebauungspläne (Planung und Verfahren)

Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (25.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur redaktionellen Anpassung der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits entsprochen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur nochmaligen Überarbeitung der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits entsprochen.

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

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende eingriffsminimierende Festsetzung zum Ausschluss von Metallbedachungen aufgenommen. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Übrigen zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials erstellt; mit den Ergebnissen der Untersuchung wird die im Umweltbericht diesbezüglich bereits enthaltene und in die Umweltprüfung eingestellte Bewertung im Ergebnis bestätigt. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Da durch die Aufnahme einer eingriffsminimierenden Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch keine Belange Dritter abwägungserheblich berührt werden, erfolgt keine erneute Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, sondern es kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsge-
sellschaft mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Gerhard
Ihre Nachricht: vom 24. September 2020
Unser Zeichen: Vz

Ansprechpartnerin: Frau Volz
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1554
Telefax: +49 69 2577-1547
Volz@region-frankfurt.de

29. Oktober 2020

**Glashütten 1/20/Bp
Bebauungsplan "Am Silberbach", 1. Bauabschnitt der Gemeinde Glashütten,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken.
2. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Gebiet aus Plankarte 1 als „Wohnbaufläche, geplant“, das Gebiet aus Plankarte 2 als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert mit einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und das Gebiet aus Plankarte 3 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus diesen Darstellungen entwickelt.
3. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:
Im Kommunengespräch 2019 wurde festgehalten, dass die im RPS/RegFNP 2010 als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche südlich und östlich des vorliegenden Plangebiets (Plankarte 1) nach einer naturschutzrechtlichen Untersuchung und aufgrund der erschwerten, verkehrlichen Erschließung für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist. Die Gemeinde möchte daher dieses Gebiet als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darstellen und im Gegenzug die Fläche östlich der bestehenden Bebauung (im vorliegenden Bebauungsplan: „2. Bauabschnitt“) als neue „Wohnbaufläche, geplant“ ausweisen.
Sobald eine genauere Planung des möglichen 2. Bauabschnittes vorliegt, empfehlen wir ein gemeinsames Gespräch mit der Gemeinde und dem Regierungspräsidium Darmstadt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (29.10.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



4. Aus artenschutzfachlicher Sicht wird zum vorliegenden Bebauungsplan daraufhin gewiesen, dass die intern erstellte strategische Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands auf die Lage der Planung in einem prioritären Hauptkorridor der Wildkatze hinweist.
5. Die Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 5816-310 „Neumühle bei Schloßborn“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erfolgte überschlägig im Umweltbericht. Es wird darüber hinaus angeregt, eine konkrete Betrachtung der von der Planung ausgehenden anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren in Bezug auf die im Schutzgebiet vorkommenden Lebensraumtypen und Arten zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Annika Volz

Annika Volz
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß des Wildkatzen-Wegeplans des BUND geht hervor, dass keine Hauptachse einer Waldverbindung oder das Gesamtnetz durch die vorliegende Planung direkt überplant werden. Die Korridore sind deutlich südlicher vom Plangebiet verzeichnet. Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß. Nach dem Wildkatzen-Wegeplan des BUND liegt das Plangebiet in einem geeigneten Lebensraum der Wildkatze, welches größer als 500 km² ist. Somit nimmt das Plangebiet einen sehr geringen Flächenanteil des Habitats ein. Eine erhebliche Gefährdung der Wildkatze liegt demnach nicht vor.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung zur weitergehenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde entsprochen.

Die zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials zwischenzeitlich erstellte sowie inhaltlich mit der Oberen Naturschutzbehörde vorabgestimmte und daraufhin nochmals ergänzte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet insbesondere die mögliche Schadstoffbelastung und Abflussreduktion durch die Verringerung der Einzugsgebietsgröße des Silberbachs sowie die mögliche Eutrophierung durch Luftimmissionen oder der Naherholung aus dem Bebauungsgebiet und deren Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in Hinblick auf die Erheblichkeit. Darüber hinaus werden auch kumulative Beeinträchtigungen bewertet. Weiterhin wurde der Erhaltungszustand der FFH-Anhang-II-Fischarten aktuell bewertet. Die zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Beeinträchtigungen und gegebenenfalls durch das geplante Baugebiet entstehenden Beeinträchtigungen zeigt, dass vielmehr die aktuell bestehenden Beeinträchtigungen (Vorbelastungen) möglicherweise erheblich auf das FFH-Gebiet wirken, dagegen erhebliche Auswirkungen des geplanten Bebauungsgebiet insbesondere hinsichtlich der Regenentwässerung über eine Rigole mit Notentlastung, der Reduzierung des Abflusses und dem Eintrag von Nährstoffen durch die Zunahme von Luftimmissionen und Naherholungsverkehr mit einhergehender Eutrophierung mit hoher Sicherheit auszuschließen sind. Die abgeschätzten Schadstoffkonzentrationen aus der Regenentwässerung des geplanten Siedlungsgebietes können aufgrund ihrer geringen Konzentrationswerte zu keiner Erhöhung der Vorbelastung führen, sofern keine Metalldächer oder Kupferdachrinnen im Baugebiet verwendet werden. Hierzu wird eine entsprechende eingriffsminimierende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Überschreiten von Schadschwellen durch die Addition der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten Emission der Rigole aus dem Siedlungsgebiet kann damit ausgeschlossen werden. Demnach wird die im Umweltbericht diesbezüglich bereits enthaltene und in die Umweltprüfung eingestellte Bewertung im Ergebnis bestätigt. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde ein weiträumiger Wirkungsbereich untersucht und es wurden dabei auch baubedingte sowie anlagen- und betriebsdingte Auswirkungen in hinreichender fachlicher Tiefe betrachtet.

Syna GmbH | Ludwigshafener Straße 4 | 65929 Frankfurt am Main

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden!

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt

RSDT-A-NF

Ansprechpartner: Roland Würth
T: 069-3107-1972
F:
E: roland.wuerth@syna.de

Frankfurt, 8. Oktober 2020

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23. September 2020, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informiert und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

1. Gegen die Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitung unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand vorerst erhalten werden.

Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

2. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 | 65929 Frankfurt am Main | T: 069 3107-1060 | F: 069 3107 3062 | syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Gajewski | Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg, Timm Jäger, Sibylle
am Main | Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main | HRB 24734 | Steuernummer: D47 283 72361 | Umsatzsteuer-ID-Nummer:
DE214303069
Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: 0395 5004 0000 0257 1370 00 | BIC: COBADE33XXX



Syna GmbH (08.10.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern diese für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Verlauf der bestehenden Stromversorgungsfreileitung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

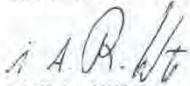
Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

3. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung unserer Versorgungskabel sowie der Straßenbeleuchtungsstützpunkte nach DIN bereitzustellen ist.
4. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH



i.A. Roland Würth

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

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