

**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**

**Bebauungsplan**

**„Über dem Seegrund“**

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

- (1) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 06.09.2019).
  
- (2) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 01.10.2021).

Glashütten und Wettenberg, den 03.11.2021

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

**Stellungnahmen mit Anregungen**

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (10.09.2019)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.08.2019)  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
(01.09.2019)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (28.08.2019)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.08.2019)  
Regierungspräsidium Darmstadt (07.10.2020)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.08.2019)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

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

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

**Stellungnahmen mit Anregungen**

AbwasserVerband Main-Taunus (29.09.2021)  
BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (16.11.2021)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (13.09.2021)  
Hessische Landesamt für Naturschutz; Umwelt und Geologie (08.09.2021)  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
(28.09.2021)  
Regierungspräsidium Darmstadt (22.09.2021)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.09.2021)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.09.2021)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems (23.09.2021)  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (27.09.2021)  
Magistrat der Stadt Eppstein (08.09.2021)  
Magistrat der Stadt Idstein (09.09.2021)  
Naturpark Taunus (08.09.2021)  
Syna GmbH (29.09.2021)

### **Beschlussempfehlung**

#### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (10.09.2019)

## Beschlussempfehlungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes geändert und auch nach der Offenlegung als Ergebnis der politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

**2.NEU Bodenschutz**

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

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin erneut öffentlich ausgelegt. Mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen kann der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung Rechnung getragen werden. Zudem wird auf die politische Mehrheitsentscheidung und die kommunale Planungshoheit verwiesen. So wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen nunmehr auch festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ausnahmsweise eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden kann, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.

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

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

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Ausführung von Bodenbelägen, zur Begrünung von baulichen Anlagen und zur Entwässerung wird abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

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



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

### 2.NEU.1 Oberbodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

Ferner ist im Bebauungsplan bereits unter anderem die Festsetzung enthalten, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind, während zum Entwurf des Bebauungsplanes auch bereits eine wasserrechtliche Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

### Zu 8 und 9: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Verwiesen wird auf die bereits im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.NEU Technischer Lärmschutz

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

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

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

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

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

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

#### 3.1.1 Dacheindeckung

14. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

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

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

Artenliste siehe Anhang.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3.NEU Grundstückszu- und ausfahrten

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

### NEU. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

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

### NEU. Erdaushub

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

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

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

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



### NEU. Bodenschutz

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

### 4. bzw. 5.3 Regenrückhaltung

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

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

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

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

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

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

### 5.4 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**5.9 Altlasten/Altablagerungen**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### NEU. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

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

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

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

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

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

Zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz**

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

**Umweltschutz und Naturschutz**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)

---

**Anhang**

**Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)**

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

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

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

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

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

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

**Artenliste Heckenpflanzen/Wildsträucher (Auswahl)**

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

**Artenliste Fassadenbegrünungen (Auswahl)**

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

**Artenliste Obstbäume (Auswahl)**

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Heiko Schopf

**TECHN1K**

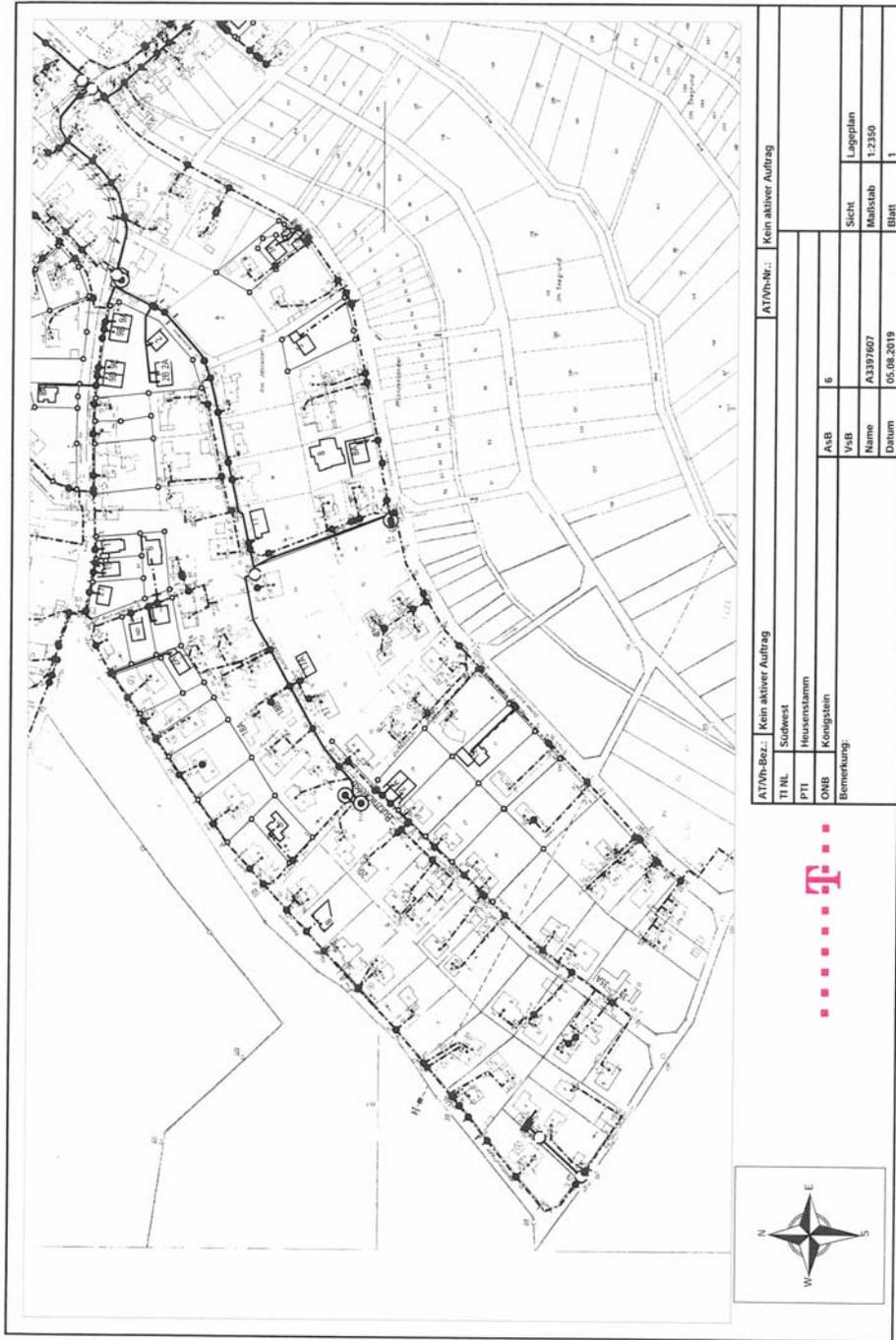
.....T.....  
**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Heiko Schopf  
Fachreferent  
PB 3 L  
Jahnstr. 54-64, 83150 Heusenstamm  
+49 6104 78 1685 (Tel.)  
E-Mail: [Heiko.Schopf@telekom.de](mailto:Heiko.Schopf@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

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



Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH

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

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

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

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

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06 - 257

01. September 2019

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

**Beschlussempfehlungen**

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

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

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

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

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

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

#### Textliche Festsetzungen

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

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

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

#### Zu I. Planzeichen und Planzeichnung:

8. Die Rechtsbezüge in der Legende sind zu ergänzen.

#### Zu II. Textfestsetzungen:

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

#### Zu III. Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

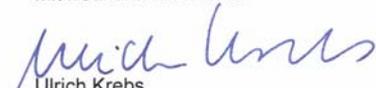
12. Bei der Einleitung von Mischwasser in Oberflächengewässer sind gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zusätzlich weitergehende Anforderungen (Immissionsanforderungen), die sich aus der Anwendung des „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ ergeben,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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Ulrich Krebs  
Landrat

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

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

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

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

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

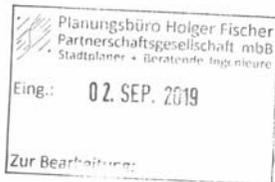
Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein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

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

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

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

35440 Linden



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

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

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

   
Datum  
28.08.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
31.07.2019

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

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

Sehr geehrte Frau Gerhard,

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

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

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

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

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

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (28.08.2019)

**Beschlussempfehlungen**

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

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

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

Seite 2



Freundliche Grüße

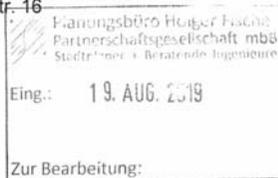
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)

Kai Runge

Charmaine Wagner

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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



Der Regionalvorstand

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

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

16. August 2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Mechthild Baukholt  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (07.10.2020)

**Beschlussempfehlungen**

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

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

der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

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

3. Grundwasser, Bodenschutz:

Bodenschutz:

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

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

Besonderer Hinweis:

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

4. Abfallwirtschaft:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Bergaufsicht:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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

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

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

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

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**G 1976-2019**

Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard  
Ihre Nachricht vom: 31.07.2019  
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133  
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 13.08.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

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

**Servicezeiten:**

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

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

**Fristenbriefkasten:**

Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.08.2019)

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes in der Stellungnahme vom 21.09.2021 jedoch darauf hingewiesen, dass trotz der Lage des Plangebietes am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wurde jedoch darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die diesbezüglichen Ausführungen in den Planunterlagen werden daher entsprechend angepasst.

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

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

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

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

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert

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

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

**Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 01.10.2021)**

vorab per Fax an: 0641 98441-155  
vorab per E-Mail an: fischer@fischer-plan.de  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetttenberg

Telefon Zentrale: 06192 9914-0  
Telefax: 06192 21297  
E-Mail: info@av-mt.de  
Internet: www.av-mt.de  
Ansprechpartner: Herr Hielscher  
Aktenzeichen: Hi-1  
Telefon: 06192 9914-28  
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de  
Datum: 29.09.2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**  
**Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**  
**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a**  
**Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 07.09.2021 per E-Mail vom 08.09.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 2. Offenlegung des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Glashütten nimmt der Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus wurde bisher im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange leider nicht beteiligt.
2. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.  
Der Verbandssammler Glashütten-Schloßborn-Ehlhalten der Abwassergruppe Ehlhalten zur überörtlichen Abwasserableitung zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus verläuft südlich des Plangebietes in der Talau parallel zum Weiherbach.
3. Das im Bestand bereits als Wohngebiet weitgehend bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 15,7 ha wurden in der zuletzt im Jahre 2011 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.
4. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem.

AbwasserVerband Main-Taunus (29.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

4. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisiert Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem.  
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Glashütten und den Verbandssammler zum Regenüberlaufbecken RÜB Schloßborn des Abwasserverbandes Main-Taunus. Von dort erfolgt die weitere überörtliche Abwasserableitung über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus.
5. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2011 erfüllen bisher alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Glashütten und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.  
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
6. Das gesamte Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der künftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisiert Flächen und der prognostizierten zusätzlichen Einwohnerwerte bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Main-Taunus entsprechend berücksichtigt werden. Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren für den neuen IST- sowie Prognose-Zustand (ca. 2030) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplans.
7. Im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus wurde 2019/2020 die Immissionsbetrachtung für den Schwarzbach und seine Nebengewässer gemäß dem hessischen "Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen" (kurz: Leitfaden „Immissionsbetrachtung“) fertiggestellt und den zuständigen Wasserbehörden vorgelegt. Der Leitfaden „Immissionsbetrachtung“ dient der Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich der Frage, ob aufgrund von Abwassereinleitungen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des WHG erforderlich sind.  
Im Rahmen der Immissionsbetrachtung wurden u. a. am verbandseigenen Regenüberlaufbecken RÜB Schloßborn, in dessen Direktinzugsgebiet auch das Plangebiet liegt, Defizite aufgrund der hydraulischen Belastung des Weiherbaches festgestellt, so dass hier entsprechende weitergehende (bauliche) Maßnahmen zur Minderung der Gewässerbelastung erforderlich werden.  
Daher ist die über die Mischwasserkanalisation abzuleitende Abwassermenge aus dem Plangebiet soweit wie möglich zu begrenzen bzw. zukünftig nicht weiter zu erhöhen.  
Der Abwasserverband Main-Taunus begrüßt daher ausdrücklich die Vorgaben im Bebauungsplan, dass die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen sich nicht erhöhen darf.

**Zu 7 und 8: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

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 nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser
- Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise

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

10. Wir empfehlen folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:

- Extensive Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern

11. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Weiherbach verläuft südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebe  
Techn. Geschäftsführer



Spitzbart  
Kaufm. Geschäftsführerin



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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Zur Dämpfung des Spitzenabflusses wurde bereits eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### Zu 10: Der Anregung wird nicht entsprochen.

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

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



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

Gemeindeverwaltung Glashütten  
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten

Per E-Mail an: [info@gemeinde-glashuetten.de](mailto:info@gemeinde-glashuetten.de), [j.gerhard@fischer-plan.de](mailto:j.gerhard@fischer-plan.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](mailto:bund.koenigstein-glashuetten@bund.net)  
[www.bund-koenigstein-glashuetten.de](http://www.bund-koenigstein-glashuetten.de)

16. November 2020

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (16.11.2021)

## Beschlussempfehlungen

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab. Die verspätete Abgabe bitte ich zu entschuldigen, es war mir aus persönlichen und gesundheitlichen Gründen nicht eher möglich.

#### **1. Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel**

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

*Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungs-lasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität*

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

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

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

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.<sup>1</sup>

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

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

Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist v.a. ein Grund zur Besorgnis, obwohl zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegt. Genau das ist beim Klimaschutz der Fall. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.

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

Unabhängig davon ist laut IPCC die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit: geschätzt werden z.B. 8-9 Jahre, um das 1,5°-Ziel zu erreichen. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist nur für dieses Plangebiet das Ziel nicht mehr erreichbar! Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpellettheizungen im Bestand, die weiterhin CO<sub>2</sub> produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört auf der anderen Seite auch, andere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO<sub>2</sub> bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsinken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

### 1 ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

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:

<sup>1</sup> <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html>

### 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 „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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

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

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

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

## 2 BEGRÜNDUNG

### 2.2 bis 2.6 Innenentwicklung und Nachverdichtung etc.

3. Bereits auf der ersten Seite der Begründung wird das Ziel des Bebauungsplans deutlich: Es soll eine weitere Verdichtung verhindert werden. Die Argumente dafür bilden zum einen die verkehrliche Erschließung und zum anderen die begrenzte Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Zumindest letztes Argument erscheint vorgeschoben. Wäre das tatsächlich ein Problem, so müsste logischerweise jede weitere Bebauung eines neuen Gebietes, wie z.B. der Planung am Silberbach, unterbleiben, da ein unbebautes Gebiet ja über keinerlei Ver- oder Entsorgung, den eine verkehrliche Erschließung verfügt. In Bezug auf das vorliegende Plangebiet würde aus einer Nachverdichtung also mindestens eine Erneuerung/Ertüchtigung der vorhandenen Ver- und Entsorgung des Gebiets resultieren müssen.

Letztlich kann es nicht sein, dass eine Gemeinde die zusätzlichen Ausgaben in der Erschließung eines bestehenden Baugebietes scheut, während sie bei einem neuen Plangebiet diese Kosten komplett auf die Neubürger umlegen kann. Auch in bereits bebauten Gebieten sollten die (neuen) Anwohner an den Erschließungskosten beteiligt werden können.

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



Letztlich erweckt der Bebauungsplan daher den Eindruck, die gesetzlich vorgeschriebene Nachverdichtung verhindern zu wollen.

Die Planung widerspricht daher §1a(2) BauGB, da eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand fehlt. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum viele Verdichtungsmöglichkeiten nicht genutzt werden. So kann in einigen Baufenstern aufgestockt werden oder durch Teilung der Grundstücke nachverdichtet werden. Ein etwaiger nicht ausreichender Kanal kann ebenfalls kein Hindernisgrund sein, immerhin müsste in einem neuen Baugebiet sogar ein komplett neuer Kanal gelegt werden.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ lassen klar erkennen, dass der Wille zur Nachverdichtung fehlt. Zwar wird die GRZ kleiner und die GFZ größer, es bleibt aber offen, ob insgesamt eine Verdichtung erreicht wird, belastbare Zahlen fehlen. Auch die Begrenzung im Teilgebiet 1 auf Einzelhäuser verhindert eine Nachverdichtung durch Doppelhäuser. Im Sinne eines vernünftigen Umgangs mit Grund und Boden sind große Häuser nicht zeitgemäß. Sie sind es insbesondere dann nicht, wenn durch Zulassung eines Doppelhauses bei gleicher Wohnfläche die Zahl der Einwohner erhöht werden könnte – denn nicht weniger als das (auch erreichbar mit höherer Versiegelung oder mehr Vollgeschossen) ist das eigentliche Ziel einer Nachverdichtung im Bestand. Beispiel: Kapellenstraße 9 hat laut Google Maps eine ungefähre Grundstücksgröße von ca. 1000 m<sup>2</sup> und ist derzeit mit einem Einzelhaus bebaut. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darf dieses Haus mit einer GRZ = 0,3 eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> haben, sowie eine Wohnfläche von (GFZ = 0,5) 500 m<sup>2</sup>. Bei zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wären rechnerisch allerdings theoretisch 975 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich (2 x 300 m<sup>2</sup> + 0,75 x 300 m<sup>2</sup>). Gleichwohl gilt die engere Festsetzung, was 500 m<sup>2</sup> wären.

Wenn man die aktuelle Durchschnittsgröße von rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person ansetzt, so ergibt sich entweder eine Haus für eine Großfamilie oder eine Villa.

Wäre nun ein Doppelhaus möglich, so wären bei kompletter Ausnutzung der GRZ mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss so zwei Häuser mit jeweils 487,5 m<sup>2</sup> möglich.

Würde zudem die Anzahl der Wohnungen auf 2 festgesetzt, so könnten im Idealfall statt einer Familie derer vier auf diesem Grundstück wohnen, wobei jede Familie etwa üppige 240 m<sup>2</sup> zur Verfügung hätte.

Insofern fehlt dem BUND hier jedes Verständnis für diese Art der Nachverdichtungsverhinderungsplanung. Da außerdem die Notwendigkeit des Baugebiets am Silberbach mit dem Bedarf an Wohnraum begründet wird, macht sich die Gemeinde mit diesem Plan gänzlich unglaubwürdig!

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mag ja durch Kapazitätsgrenzen der Abwasserrohre aktuell begrenzt sein. Allerdings ließe sich hier z.B. durch Festsetzungen von Zisternen der Bedarf an Abwasservolumina z.B. bei Regen drastisch reduzieren. Eine entsprechende Festsetzung fehlt jedoch, denn 6 m<sup>2</sup> je Haus mit mindestens rund 300 m<sup>2</sup> Dachfläche (ohne versiegelten Nebenflächen) erscheinen nicht ausreichend, um die Kapazitätsgrenzen zu verhindern zu können. Bei einem üblichen Regen mit 20-40 l/m<sup>2</sup> ergeben sich rund 12 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen, bei einem Starkregen von etwa 40-60 l/m<sup>2</sup> sind es bereits 18 m<sup>3</sup>; bei einem Jahrhundertregen wie im Ahrtal wären mindestens 60 m<sup>3</sup>, alle Zahlen jeweils pro Stunde gerechnet, zu erwarten. Lächerliche 6 m<sup>2</sup> reichen also noch nicht einmal zur Klimafolgenanpassung aus, der BUND würde hier mindestens 12 m<sup>3</sup> erwarten.

Auch die verkehrliche Erschließung wird einfach so als nicht ausreichend angenommen, es fehlt hier jeglicher Nachweis. Es fehlen also letztlich sämtliche Argumentationsgrundlagen gegen eine gesetzlich vorgeschriebene Nachverdichtung.

#### **2.4 Städtebauliche Konzeption**

4. 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.

Es gibt kein Recht auf ein eigenes Haus, allerdings kann man ein Recht auf eine Wohnmöglichkeit durchaus annehmen. Ein einzelnes Haus widerspricht in vielen Punkten einem vernünftigen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und befriedigt in nur sehr geringer Weise die tatsächlichen Bedürfnisse des Wohnungsmarktes.

Eine Einzelhausbebauung ist also grundsätzlich aus Klimaschutz-, ökologischen, sozialen und demografischen Gründen abzulehnen.

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. 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!

#### **2.5 Inhalt und Festsetzungen**

5. 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: keinesfalls Nachverdichtung, lieber neue Wohngebiete. Die gesellschaftliche Verantwortung fehlt komplett.

Auch spielt der Klimaschutz bei den vorgeschlagenen Textfestsetzungen nahezu keine Rolle. Das ist nicht mehr zeitgemäß.

#### **2.6 Umweltfolgenabschätzung und Klimaschutz**

6. Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde 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, wie unter „Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel“ begründet, Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung.

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

Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um ein Neubaugebiet auf bislang unversiegelten Flächen mit erstmaliger Herstellung der Erschließung, sondern im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung mit Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext gewachsener städtebaulicher Strukturen.

#### **Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird mit Verweis auf das Planziel des Bebauungsplanes nicht entsprochen.**

Im Übrigen wird auf die durchgeführte Umweltprüfung verwiesen, deren Ergebnisse nach Maßgabe der städtebaurechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt werden.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



### 2.6.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

7. Gemäß BauGB soll bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Umsetzung der Planung in bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden.

### 2.6.2 Prognose zum Schutzgut Biotop, Flora, Fauna und Biologische Vielfalt

8. Insgesamt – auch in den anderen Prognosen zu anderen Schutzgütern – fehlt die Differenzierung in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Bezüglich der Fauna wird festgestellt, dass Auswirkungen auf die Insekten zu wenig beachtet werden. Hier wird insbesondere bei den zu erwartenden Lichtemissionen nur die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel und Beleuchtungsdauer empfohlen. Das ist unzureichend.

### 3 ANMERKUNGEN ZU DEN UMWELTSCHUTZ BETREFFENDEN THEMEN

9. Der Umweltbericht erscheint ungenügend, da diverse Punkte weder begründet noch erschöpfend dargestellt werden. Außerdem wiederholt er in weiten Teilen die Einlassungen aus der Begründung.

#### 1.3 Vermeidung von Emissionen, Immissionsschutz

10. Hier wird nur auf Sevesostörfälle abgehoben. Dass es aber eine ganze Reihe von Emissionen und Immissionen gibt, die berücksichtigt werden müssen, bleibt unerwähnt: Z.B. Auswirkungen durch die Anwohner auf die umgebende Natur (Lärm, Beunruhigung, stoffliche Einträge (Hundekot), Licht) und Auswirkungen auf die Nachbarn (Licht, technischer Lärmschutz (Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen, Klimaanlage)). Entsprechende Festsetzungen fehlen auch bei den Textfestsetzungen.

#### 1.4 Erneuerbare Energien

11. Hier fehlen sämtliche möglichen Festsetzungen! In Zeiten des Klimawandels ist das schon fast als eine Frechheit zu betrachten! Siehe dazu die Textfestsetzungen.

#### 1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

12. Nur weil behauptet wird, dass der Bebauungsplan dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folge, wird das noch lange nicht wahr. Wenn dem so wäre, dann bräuchte es keine gesonderte Feststellung, wie im Falle, dass sich GFZ und GRZ mit der möglichen Zahl an Stockwerken widerspricht! Mit den vorliegenden Festsetzungen ist es z.B. möglich, auf einem 1000 m<sup>2</sup>-Grundstück einen Bungalow mit einer GRZ = 0,3, also einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>, zu bauen, sowie einer Wohnfläche von (GFZ = 0,5) 500 m<sup>2</sup>. Bei zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wären rechnerisch allerdings theoretisch 975 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich (2 x 300 m<sup>2</sup> + 0,75 x 300 m<sup>2</sup>). Gleichwohl gilt die engere Festsetzung, was 500 m<sup>2</sup> wären. Damit werden genau 475 m<sup>2</sup> mögliche Wohnfläche bei gleicher Versiegelung verschenkt. Das ist kein sparsamer Umgang mit Grund und Boden! Mal ganz davon abgesehen, dass 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine Familie schon mehr als nur üppig bemessen ist – sparsam ist das nicht, das ist sehr luxuriös. Das kann man natürlich so machen – keine Frage –, aber dann muss das auch so benannt und begründet werden! Obendrein sind auch mehrere Wohneinheiten pro Haus gar nicht zugelassen – wie will man dann weitere Baugebiete begründen, wenn die einfachsten Grundregeln der gesetzlich vorgeschriebenen Nachverdichtung missachtet werden?

Zu 7 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Kapitel 1.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen und der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutz (BImSchG) aufgeführt. Verwiesen wird im Übrigen auf das Planziel des Bebauungsplanes und generell auch auf die Erforderlichkeit des Bestehens einer einschlägigen Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen, die überdies städtebaulich zu begründen sind und stets einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen müssen.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## **2 erhebliche Umweltauswirkungen inkl. Maßnahmen**

- 13.** Tatsächlich steht hier klar, dass der vorliegende Bebauungsplan den Umfang der Nachverdichtung begrenzt. Es erschließt sich nicht, wieso das insgesamt gesehen eine positive Maßnahme sein soll. Denn die gesetzliche Vorgabe der Nachverdichtung soll ja gerade neue Baugebiete verhindern und die Neuversiegelung verhindern bzw. begrenzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Nachverdichtung und eine Erhöhung der Versiegelung im Bestand bei entsprechenden Festsetzungen (z.B. Zisternen) für die Umwelt wesentlich besser ist, als eine ausufernde Bebauung, bei der die Natur vielleicht zwar weniger versiegelt wird, dafür aber durch die Anlage von Ziergärten, Zäunen, Straßen etc. pp nachhaltig zerstört wird. Mal davon abgesehen, dass allein die Versiegelung durch die Infrastruktur durch jedes neue Baugebiet zusätzlich geschieht, während im Falle einer Nachverdichtung keine zusätzliche Versiegelung durch Infrastruktur (Straßen) erfolgen muss.

Insofern ist die Liste der Regelungen und Festsetzungen, die die Eingriffswirkungen „wirksam“ minimieren sollen, zum einen unvollständig und zum anderen keinesfalls ausreichend. Ausreichend wäre sie, wenn damit z.B. das Baugebiet Silberbach obsolet würde – was aber mit vorliegender Planung „wirksam“ verhindert wird!

Unvollständig: Es fehlen Festsetzungen zur Lichtverschmutzung, erneuerbaren Energien usw. siehe Textfestsetzungen.

### **2.2 Klima und Luft**

- 14.** Es fehlen die extrem starken Beeinflussungen des Klimas durch das Baugebiet Silberbach, das durch vorliegende Planung offensichtlich unterstützt werden soll, auch wenn es nicht genannt wird.

Die Gemeinde muss es sich gefallen lassen, dass sie nicht einfach einzelne Bebauungspläne erstellen kann, ohne diese miteinander in Beziehung zu setzen! Allein über das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stehen sie miteinander in Verbindung.

### **2.3 Tiere und Pflanzen**

- 15.** Es fehlen Festsetzungen, die dazu geeignet sind, die heimische Tier- und Pflanzenvielfalt im Gebiet zu stärken und bekannte ungünstige Entwicklungen zu begrenzen:

- „tote“ Steingärten
- „tote“ Modegärten mit Rollrasen und Kirschlorbeer
- Festsetzungen für Bäume und Büsche abhängig von der Flächengröße
- CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn abgeschlossen sein
- Geeignete Kontrollen der CEF-Maßnahmen durch die Gemeinde

### **2.6 Landschaftsbild**

- 16.** Ob die vorliegende Planung positiv zum Landschaftsbild beiträgt wird bezweifelt. Denn durch vorliegende Planung wird eine Nachverdichtung verhindert und deshalb an anderer Stelle (z.B. Silberbach) Landschaft zerstört – das ist sinnfrei.

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

**Zu 14: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

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

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine vorlaufend funktionsfähig herzustellenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind.

**Zu 16: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



### 2.7 FFH-Gebiete

17.

In Bezug auf das FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach“ wird keinerlei Beeinträchtigung der Erhaltungsziele angenommen. Allerdings fehlt eine Begründung dafür.

Es können folgende 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)

Eine Begrenzung allein auf das fehlende Vorkommen der geschützten Lebensraumtypen im Plangebiet ist hier nicht ausreichend.

In Bezug aber auf das FFH-Gebiet „5816-310 Neumühle bei Schloßborn“ jedoch wird wegen der fehlenden funktionalen Zusammenhänge ebenfalls keinerlei Beeinträchtigung der Erhaltungsziele angenommen. Dies erscheint mehr als nur zweifelhaft. Denn durch die Verhinderung der Nachverdichtung wird ja gerade erst das Baugebiet Silberbach, welches direkte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat, befördert, denn in der Begründung zum Baugebiet Silberbach heißt es, dass es im Bestand der Gemeinde Glashütten keine Flächen gäbe, die nachverdichtet werden könnten – was tatsächlich falsch ist. Vorliegender Bebauungsplan verhindert nämlich genau das.

### 4+5 Prognose der Entwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

18.

Leider wird hier nicht darauf eingegangen, dass eine geordnete Nachverdichtung mit einem sinnvollen Bebauungsplan möglich ist. Auch wäre eine Nachverdichtung mit – natürlich – steigender Versiegelung insgesamt immer noch besser für Landschaft und Natur, wenn dadurch ein anderes Baugebiet (z.B. Silberbach) überflüssig wird.

Bezogen auf den Regionalplan bzw. den RegFNP wird die Planungsalternative mit Nachverdichtung nach Ansicht des BUND unzulässigerweise ausgeschlossen, siehe dazu § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ BauGB:

*(2) <sup>1</sup>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Es gibt kein Recht auf ein eigenes Haus, aber ein Recht auf eine Wohnung kann durchaus angenommen werden. Die vorliegende Planung lässt diesen Grundsatz ebenfalls vermissen: Dies zeigt die Begrenzung auf eine Wohnung pro Haus bzw. tlw. eine Wohnung plus eine deutlich kleinere Einliegerwohnung. Bei derartig großen Häusern, die möglich sind, ist diese Begrenzung schlicht unverständlich und nicht geeignet, a. sparsam mit Grund und Boden umzugehen und b. die dringend benötigten Wohnungen für Menschen, die sich keine Villa, kein eigenes Haus, kein eigenes Reihenhaus leisten können, bereitzustellen. Dies führt langfristig unweigerlich zu einer sozialen Schieflage in der Gemeinde. Im benachbarten

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

Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um ein Neubaugebiet auf bislang unversiegelten Flächen mit erstmaliger Herstellung der Erschließung, sondern im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung mit Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext gewachsener städtebaulicher Strukturen. Durch das vorliegende Planvorhaben ist demnach nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zu rechnen.

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



Königstein besteht diese schon: Kindergärtnerinnen oder Arzthelferinnen werden z.B. nicht oder nur schwer gefunden, weil kein preislich annehmbarer Wohnraum in der Gemeinde zur Verfügung steht.

### 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

19.

Das Planungsbüro stellt sehr richtig fest, dass es ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen (Natur-/Umweltschutz etc.) umgesetzt werden. Da fragt sich der BUND allerdings, warum das nicht weiter thematisiert wird? Wie will die Gemeinde das sicherstellen?

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.

Der BUND fordert:

- 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 etwaige festgesetzte die Nisthilfen ist auf jeden Fall festzulegen, wo sie angebracht werden.
- Es ist außerdem rechtlich abzusichern, wer für die Erstellung/Umsetzung der Maßnahme/n und wer in Zukunft für deren Pflege zuständig sein wird.
- Die Gemeinde Glashütten muss darstellen, wie sie gedenkt, die Durchführung der Maßnahmen zu kontrollieren.

### 8 Weitere Punkte

#### 8.1 Lichtverschmutzung

20.

Bezüglich der Fauna wird festgestellt, dass Auswirkungen auf die Insekten zu wenig beachtet werden. Hier wird insbesondere bei den zu erwartenden Lichtemissionen nur die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel und Beleuchtungsdauer empfohlen. Das ist unzureichend.

Anscheinend fehlen hier die Auswirkungen der Lichtemissionen, vgl. dazu Dr. Dr. Mark Scheibe:

- Scheibe, M.A.: Über den Einfluss von Straßenbeleuchtung auf aquatische Insekten, Natur und Landschaft, 78. Jahrgang (2003), Ausgabe 6, Bonn, Seite 264 – 267.
- Scheibe, M.A.: Quantitative Aspekte der Anziehungskraft von Straßenbeleuchtungen auf die Emergenz aus nahe gelegenen Gewässern unter Berücksichtigung der spektralen Emissionen verschiedener Lichtquellen, Dissertation an der Universität Mainz, 2001.
- Weitere informative Quellen finden sich z.B. auf: <https://scienceblogs.de/frischer-wind/2009/03/12/okologische-auswirkungen-von-strassenbeleuchtung-an-flussufern/>

Nach Scheibe lassen sich die negativen Auswirkungen von Licht (insbesondere auf aquatische Insekten) wie folgt umreißen:

### Zu 19: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen wird jedoch das sog. Monitoring. Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine vorlaufend funktionsfähig herzustellenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

### Zu 20: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Verweis auf das Planziel des Bebauungsplanes nicht entsprochen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.
- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt – bedingt durch das Facettenauge der Insekten – grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem Sog.
- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschienenen Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen.
- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten meist komplett ausfällt.
- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören.
- Bescheint die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.

Daraus folgt letztlich, dass die Lichtemissionen nur durch Reduzierung auf Null zu beheben sind. Im Falle eines Wohngebietes bedeutet dies:

- Außenbeleuchtung, z.B. zur Verkehrssicherung an Wegen, muss durch eine hohe Leuchtenzahl mit möglichst niedriger Beleuchtungsstärke und möglichst kurz eingestellten Bewegungsmeldern realisiert werden. Leuchten, die z.B. Treppen oder Wege ausleuchten sollen, sind also möglichst niedrig, unterhalb der Augenhöhe der vorbeilaufenden Personen, am besten auf Kniehöhe, anzubringen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.
- Die Flächen, die beleuchtet werden, sind zur freien Natur zusätzlich mit Hecken oder Gebüsch abzuschirmen.
- Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.
- Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind mindestens mit einer zweireihigen Bepflanzung aus Gehölzen/Büschen etc. einzufassen.

### 4.8 Festsetzung Bäume

21.

Die vorhandenen größeren Laubbäume und Heister müssen unbedingt im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Insgesamt sollten sich in diesem großen Plangebiet jedoch mehr erhaltenswerte Bäume finden lassen. Das ist unserer Ansicht nach nicht im ausreichenden Umfang passiert. Das ganze Gebiet ist im Falle einer Fortführung der Planung bzw. des Erlasses eines Satzungsbeschlusses durch möglichst viele Neupflanzungen zu entwickeln.

Ziel sollte es sein, erstmal alle Bäume festzustellen. 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 wertvolle, klimaschützende Bäume.

**Zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Verweis auf das Planziel des Bebauungsplanes nicht entsprochen.**

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



## Ein Baum!

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

[www.die-gruene-stadt.de](http://www.die-gruene-stadt.de)

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

##### A 2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

22.

Bitte die Höhen so anpassen, dass zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss möglich werden. Begründung: Ein Staffelgeschoss hat meist ein Flachdach oder ein sehr flach geneigtes Dach. Beide lassen sich sehr gut begründen.

Zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits wie folgt entsprochen:

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bereits ausdrücklich zwei Vollgeschosse zugelassen, während im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der überwiegenden Hanglage keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird. Die zulässige Bebauung ergibt sich hier nach Maßgabe der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Traufhöhe und Gebäudeoberkante.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



- A 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB, § 22 BauNVO)**
23. Bitte lassen Sie im Teilgebiet 1 auch Doppelhäuser zu. Begründung: Gesetzlich geforderte Nachverdichtung wird sonst ausgeschlossen.
24. Weder im Teilgebiet 1 noch im Teilgebiet 2 sind Baufenster oder Bezugslinien eingezeichnet, es wurden auch keine Abstandsflächen festgelegt. Bitte legen Sie die Baufenster mit 3 m Seitenabstand zu den Nachbargrenzen fest. Der Abstand zur Straßenbezugsseite sollte ebenfalls 3 m betragen – ich gehe allerdings davon aus, dass die meisten Häuser einen Abstand von 3 m zur Straße haben. Sollte der häufigste Abstand jedoch 4 oder 5 m haben, so legen Sie bitte dieses Maß fest. Die Größe der Baufenster darf max. eine GRZ von 0,3 haben.
- Bestandsgebäude haben natürlich Bestandsschutz, auch wenn sie bis zur Kelleroberkante abgerissen und neu aufgebaut werden.
- A 2.5 Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1, Nr. 3, BauGB)**
25. Anmerkung: Grundsätzlich präferiert der BUND eine möglichst verdichtete Bauweise. Zielwerte für den BUND sind GRZ < 0,2 und GFZ > 0,5. Die GRZ erscheint mit 0,3/0,4 als viel zu groß. Das bedeutet, dass auf einem riesigen, 800 m<sup>2</sup>-großen Grundstück zwar ein versiegelungsflächen-großes Wohngebäude mit 300 bzw. 400 m<sup>2</sup> Fläche errichtet werden darf, dessen Wohnfläche dagegen bezogen auf die maximal zulässigen Stockwerke zu klein ist. Das ist in unseren heutigen Zeiten des fehlenden Wohnraums nicht hinnehmbar. Das verschenkt unnötig Wohnraum. Solche Bebauungen entsprechen der Denk- und Bauweise der 70er Jahre. Die Begrenzung der **Mindestgrundstücksgröße** auf 800 m<sup>2</sup> erscheint daher für Einfamilienhäuser viel zu groß; der BUND präferiert in diesem Fall 400 m<sup>2</sup> als Mindestgrundstücksgröße. Darauf sollten Wohngebäude mit einer GRZ von max. 0,2 bzw. einer GFZ von mind. 0,6 errichtet werden können, mit mindestens zwei Wohneinheiten. Die Zahl der Vollgeschosse sollte daher auf maximal 3 (ohne Staffelfgeschoss, mit Flachdach) oder zwei (mit Schrägdach und Kniestock von etwa 1 m) erhöht werden.
- Anmerkung: Flachdächer eignen sich gut zur Begrünung. Steilere Dächer haben bei Ost-West-Ausrichtung der Dachseiten einen maximalen Stromertrag mit PV-Elementen. Trotzdem soll aber die Höhe der Häuser möglichst begrenzt werden, um den Charakter des Wohngebiets nicht zu sehr zu ändern.
- A 2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 6, BauGB)**
26. In beiden Teilgebieten 1 und 2 sind je Wohnhaus 2 Wohnungen zulässig. Handelt es sich um ein freistehendes Einzelhaus, können auch drei Wohnungen, eine davon als kleinere Einliegerwohnung mit max. 75% der Grundfläche des Hauses, zugelassen werden.
- Anmerkung: Da die demografische Entwicklung rückläufig ist und nicht durch die Nähe zum Ballungsraum Frankfurt im nötigen Maß mit hundertprozentiger Gewissheit ausgeglichen werden kann, erscheint es sinnvoll, zusätzliche Maßnahmen zu treffen, um den Bevölkerungsrückgang zu bremsen, ohne jedoch deshalb unbedingt neue Flächen zusätzlich versiegeln zu müssen. Außerdem werden dringend kleine Wohnungen benötigt. Dies ermöglicht es auch z.B. älteren Mitbürgern in ihrem Haus eine Einliegerwohnung einzurichten, um z.B. eine Pflegekraft unterzubringen oder gegen anteilige Mithilfe (Haus, Garten) zu vermieten. Älteren Menschen kann so die selbstbestimmte Zeit im eigenen Heim verlängert werden. Außerdem schafft diese Regelung die nicht nur dafür benötigten kleinen Wohnungen. Hinzu kommt,

**Zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.**

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

**Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits entsprochen.**

Verwiesen wird auf die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Übrigen auf die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

**Zu 25 und 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.**

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



dass sich der „Leerstand“ von „halben Häusern“, weil die Kinder ausgezogen sind, oder „ganzen Häusern“ (Mietpreis zu hoch, Haus zu groß) so verringern lässt.

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

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

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

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

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

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen. Die Straßenansichtsbreite 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.

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

### A 2.Neu Bodenschutz

28. 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.

### A 2.Neu.1 Oberbodenschutz

29. 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

### Zu 27: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Ausführung von Bodenbelägen, zur Begrünung von baulichen Anlagen und zur Entwässerung wird abgesehen, da es sich vorliegend im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Daher soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Ferner ist im Bebauungsplan bereits unter anderem die Festsetzung enthalten, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weiffugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind, während zum Entwurf des Bebauungsplanes auch bereits eine wasserrechtliche Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

### Zu 28 und 29: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern. Das gilt auch, wenn der Boden außerhalb des Grundstücks gelagert wird.

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

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

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.

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

### **A 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)**

30.

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

Wege, Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m<sup>2</sup>, z.B. Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil oder Rasengittersteine). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Für jede Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einer eigenen Zisterne zu sammeln. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist mindestens 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 6 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Zisterne und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dazu sind ggf. geeignete Sickerschächte anzulegen. Reicht die Durchlässigkeit des Bodens nicht

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

Verwiesen wird auf die bereits im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind, sowie auf die zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommene wasserrechtliche Festsetzung.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



aus, so soll nicht versickerbares Wasser bevorzugt, statt Einleiten in die Kanalisation, über Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abgeleitet werden.

Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. Drainagen sind untersagt.

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

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

31.

Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Nisthilfen für Vögel sind mind. 6 Monate vor Baubeginn aufzustellen. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss vor Baubeginn, spätestens jedoch zum 1. Februar erfolgt sein. Je Vogelnest sind als Ersatz zwei gleichwertige Nisthilfen vorzusehen. Die Anzahl der Fledermausquartiere bestimmt die biologische Baubegleitung oder die Untere Naturschutzbehörde.

Beim Auffinden geschützter Vogelarten oder Fledermäuse im bestehenden zum Abriss oder zur Sanierung vorgesehenen Haus oder Dach ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Eine biologische Baubegleitung wird angeraten.

Anmerkung: Finden sich z.B. im Abbruchhaus Schwalbennester, so können diese erst nach Ende des Brutgeschehens entfernt werden. Für die nächste Brutsaison müssen sie daher deutlich vor der Paarungszeit fertig gestellt sein.

### A 2.8 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

32.

100% der nicht befestigten oder versiegelten Flächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

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

Die erhaltenswerte 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 oder Sträucher sind durch gleichartige Bäume oder Sträucher mit mindestens dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes bzw. maximal 20 cm Stammdurchmesser zu ersetzen. Sträucher sollen mindestens 80 cm hoch sein.

Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger Baum (Baum min. 2. Ordnung) oder je 150 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum (Baum 3. oder 4. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Je 10 m<sup>2</sup> ist mind. ein Strauch zu pflanzen.

Anmerkung: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 523,6 m<sup>3</sup>. Wird ein kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m Durchmesser (Volumen: 0,52 m<sup>3</sup>) nachgepflanzt, so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40–60 Jahre – rund 523 m<sup>3</sup> Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion, das sind etwa 90%, die fehlen. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum nachgepflanzt werden, so ist der Baum in wesentlich

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

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

### Zu 32: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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. Mit jedem Lebensjahr baut der Baum zudem einen Jahresring dazu, dessen Volumen quadratisch größer wird ( $V_{neu} = \pi \cdot r_{neu}^2 \cdot h - \pi \cdot r_{alt}^2 \cdot h$ , wobei  $r_{neu}$  und  $r_{alt}$  die Durchmesser der verschiedenen Jahre sind). Das Volumen der Baumkrone wächst dagegen in der dritten Potenz ( $V = 4/3 \cdot \pi \cdot r^3$ ).



In Zeiten von immer trockeneren Sommern ist gerade das Anpflanzen von Bäumen – insbesondere in bereits gut durchgrüneten Gebieten oder angrenzend zu Waldflächen, wie hier vorhanden – gerade wichtig, um eine weitere Aufheizung und Wärmebelastung der restlichen Bäume zu verhindern. Zieht man das Argument des Wasserverbrauchs, der sicherlich bei großen Bäumen größer ist als bei kleinen,

heran, dann muss man sich auch überlegen, ob man überhaupt noch private Pools oder Schwimmbäder zulassen möchte. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind hier die Bäume sicherlich höher einzuordnen als ein privates Planschvergnügen.

Im Übrigen könnte man auch bei der Gestaltung der Wasserpreise einen „Baumbewässerungszuschlag“ bei der Wassermenge mit aufnehmen, respektive einen „Poolaufschlag“ bei den Wasserpreisen vorsehen. Ebenso wie die Anwohner sich ihre benötigte Mülltonnengröße aussuchen können, wäre auch hier eine anpassbare Gebührensatzung möglich, bei der man abhängig von der Bewohnerzahl auch einen niedrigen, mittleren oder hohen Wasserverbrauch und die Zahl der zu bewässernden Bäume angeben kann. Wird dann der geschätzte Wasserverbrauch deutlich überschritten, wären entsprechend erhöhte Nachforderungen bzw. bei Unterschreiten entsprechend erhöhte Rückerstattungen möglich.

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

33. Glashütten ist Klimakommune, die durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung und den Klimaschutz stellen darf, sogar stellen muss. 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 Gesicht 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 CO<sub>2</sub>. Es ist damit zu rechnen, dass auch Gasheizungen aus Klimaschutzgründen irgendwann verboten werden müssen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird daher festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle, Heizöl, Gas und Holz als Energieträger nicht zulässig ist. Pelletheizungen können zugelassen werden, wenn das Brennmaterial ausschließlich aus schnell nachwachsenden Rohstoffen besteht: z.B. Stroh.

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

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



Anmerkung: In den Zeiten des Klimawandels ist selbstverständlich jeder CO<sub>2</sub>-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.

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 ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Nullenergiehausstandard 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]

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]

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

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

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

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

Der Stromverbrauch wird über die Photovoltaikanlage gedeckt.

### A 2.Neu Technischer Lärmschutz

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

### A 2.Neu Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

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

<sup>2</sup> [WD-7-009-19-pdf-data.pdf \(bundestaq.de\)](https://www.bundestaq.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%20C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%20)  
<https://www.bundestaq.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%20C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%20>

### Zu 34: Der Hinweis wird 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 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.

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

Von der Aufnahme entsprechender Festsetzungen um Schutz vor Lichtverschmutzung wird vorliegend insbesondere aufgrund der überwiegend nicht gegebenen einschlägigen Rechtsgrundlage für eine verbindliche Festsetzung sowie auch angesichts der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit abgesehen. Jedoch wurden bereits entsprechende Hinweise zur Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



- b) Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter ( $W/m^2$ ) betragen.
- c) Beleuchtungen sollen nur nach unten und max.  $80^\circ$  schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt.
- d) Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.
- e) Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.
- f) Die Flächen, die beleuchtet werden, sind zur freien Natur zusätzlich mit Hecken oder Gebüsch abzuschirmen.
- g) Beleuchtung von Fenstern in der Nachbarschaft. Die maximale Beleuchtungsstärke hängt von der Entfernung des Fensters von der Beleuchtung ab. Bei einer Entfernung von zehn bis 20 Metern dürfen am Fenster maximal zwei Lux herrschen, bei einer Entfernung von über 20 Metern nur 0,2 Lux.

Begründung: Es wird auf den Sachstand zur Lichtverschmutzung des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) verwiesen.<sup>3</sup> Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein. Nach Scheibe (siehe unten) lassen sich die negativen Auswirkungen von Licht insbesondere auf aquatische Insekten wie folgt umreißen:

- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.
- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt - bedingt durch das Facettenauge der Insekten - grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem Sog.
- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschilderten Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen. Dies trifft insbesondere auf aquatische Insekten zu (Woogbach).
- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten komplett ausfällt.
- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören.
- Bescheint die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.

<sup>3</sup> [WD-7-009-19-pdf-data.pdf \(bundestag.de\)](https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%BFffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20duden%20ist%20)  
[https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%BFffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20duden%20ist%20]

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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

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

Siehe dazu auch Dr. Dr. Mark Scheibe:

- Scheibe, M.A.: Über den Einfluss von Straßenbeleuchtung auf aquatische Insekten, Natur und Landschaft, 78. Jahrgang (2003), Ausgabe 6, Bonn, Seite 264 – 267.
- Scheibe, M.A.: Quantitative Aspekte der Anziehungskraft von Straßenbeleuchtungen auf die Emergenz aus nahe gelegenen Gewässern unter Berücksichtigung der spektralen Emissionen verschiedener Lichtquellen, Dissertation an der Universität Mainz, 2001.
- Weitere informative Quellen finden sich z.B. auf: <https://scienceblogs.de/frischer-wind/2009/03/12/okologische-auswirkungen-von-strassenbeleuchtung-an-flussufern/>

### **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (HESSISCHE BAUORDNUNG, HBO)**

#### **Vorbemerkung zur Albedo**

36.

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

In der Abwägung eines anderen Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung von Albedo-Werten mit folgenden Gründen verzichtet:

- Zitierte Bayerische Bebauungspläne hätten sowieso andere Vorgaben als Hessische.
- Betroffene Bebauungspläne regeln nur kleine Bereiche und nicht ganze Stadtquartiere.

Es entzieht sich dem BUND jedem Verständnis, warum Festsetzungen aus Bayern nicht auch in Hessen möglich sein sollten. Immerhin sind Breiten- und Längengrade bezogen auf die klimatische Position auf der Erdkugel nicht so verschieden, dass eine Unterscheidung sinnvoll wäre. Hinzu kommt noch, dass die etwas südlichere und – darauf wird vermutlich angespielt – sonnenexponiertere Lage von Bayern sich in wenigen Jahren durch den Klimawandel auch hier in Hessen mit ähnlichen klimatischen Bedingungen wiederfinden lassen dürfte.

Warum nun kleine Bereiche die Festsetzung von Albedo-Werten ermöglichen sollten und ganze Stadtquartiere nicht, ist gänzlich unlogisch. Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte gerade so großflächig

**Zu 36 und 37: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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

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

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

### Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

37. Zu den weiteren effektiven Maßnahmen, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, zählen Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere an Südfassaden wirksam, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei der Dachbegrünung wirkt die Vegetation zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunter liegenden Wohnraums. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Sollte bei längeren Hitzeperioden die Vegetation austrocknen, steigen die Temperaturen wieder auf das Niveau eines normalen Daches an und können sogar darüber hinaus gehen. Der Kühlungseffekt für die Innenräume bleibt dabei aber erhalten. Im Winter isoliert ein Gründach zusätzlich und kann zur Senkung des Heizbedarfes beitragen. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünung ist im Retentionsvermögen von Regenwasser zu sehen, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlastet wird.

### B 3.1.1 Dachgestaltung

38. Nehmen Sie bitte einen Hinweis auf bezüglich der Firstausrichtung bzw. eine Regelung bei Neubauten. Die Firstausrichtung sollte Nord-Süd sein, da bei den heutigen PV-Anlagen dies die beste Ausbeute ermöglicht – es kann jeweils auf der West- und der Ostseite des Daches eine aufgebracht werden. West-Ost-Firste ermöglichen nur eine PV-Anlage auf der Südseite, das wäre also nur bei Pultdächern sinnvoll. Bei gleichseitigen Zeltdächern sollten die Seiten nach den Himmelsrichtungen ausgerichtet sein, das ergibt dann drei Seiten mit PV-Modulen (Westen, Süden, Osten).

**Zu 38 bis 45: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.**

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

### **B 3.1.2 Dacheindeckung**

39.

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

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

Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten. *Alternativ:* Die Umrandung soll möglichst hell ausgeführt werden.

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt. Ein paar Hinweise zum Aufbau eines begrünten Daches, Substratdicke und seines Retentionsvermögens wären sinnvoll.

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.

Die großflächige (> 20 m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Begründung: Kupfer, Zink und Blei sind schädlich für zu versickerndes Regenwasser (Metalle, Schwermetalle).

### **B 3.Neu Fassadengestaltung (§ 9, HBO)**

40.

Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,8 erreicht werden. (aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Kreppendorf“ der Gemeinde Veitsbronn bzw. dem Bebauungsplan „Neuhauser Hauptstraße 16“ der Gemeinde Adelsdorf)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)

Alternativ ohne Albedo:

Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen oder weiß auszuführen. Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen und Terrassen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen (z.B. beige, gelb, hellrot, rot, hellgrau, grau) hergestellt werden.

### **B 3.Neu Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)**

41.

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft und flächig mit

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Begründung: Große Wandflächen sind 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.

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

42.

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

Anmerkung: Aus einem Bebauungsplan der Stadt Hanau.

### B 3.Neu Grundstückseinfriedungen (§ 6, HBO)

43.

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.

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



## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



### B 3. Neu Grundstückszu- und ausfahrten

43. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Teilen sich zwei Grundstücke eine gemeinsame Einfahrt, so darf diese 6,0 m breit sein.

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

44. 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.

**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 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

Folgen mehrere Stützmauern aufeinander, so darf die Steigung zwischen zwei Mauerkronen nicht mehr als 15% betragen. Zum Schutz der Kleintiere darf es keine komplett mit Stützmauern eingefassten Bereiche geben.

Begründung: Wenn ein Baugrundstück komplett von einer Stützmauer umgeben wäre und auch der Zugang über eine Treppe erfolgen würde, so wäre das Grundstück für z.B. Igel nicht mehr erreichbar.

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

### B 3. Neu Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

45. In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger Baum (Baum min. 2. Ordnung) oder je 150 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum (Baum 3. oder 4. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Je 10 m<sup>2</sup> ist mind. ein Strauch zu pflanzen.

Bei mehr als vier Stellplätzen sind je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

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.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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

Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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

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

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

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

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Wege, Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m<sup>2</sup>, z.B. Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil oder Rasengittersteine). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Das Wasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist mindestens 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 6 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Zisterne und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dazu sind ggf. geeignete Sickerschächte anzulegen. Reicht die Durchlässigkeit des Bodens nicht aus, so soll nicht versickerbares Wasser bevorzugt, statt Einleiten in die Kanalisation, über Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abgeleitet werden.

### C TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 7, HBO)

46.

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 und reduziert die zu befestigende/versiegelnde Fläche.

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. 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.

**Zu 46: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.**

## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **D 5.Neu Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen**

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

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

### **D 5.3 Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16, BauGB)**

- 48.** Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne.

Das Wasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist mindestens 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 6 m<sup>3</sup>. *Alternativ:* Das Gesamtvolumen ist der entwässernden Fläche bei einem Starkregen anzupassen, es sollte mindestens 60 l/m<sup>2</sup> versiegelter oder überdachter Grundfläche betragen.

Das Überlaufwasser der Zisterne und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dazu sind ggf. geeignete Sickerschächte anzulegen. Reicht die Durchlässigkeit des Bodens nicht aus, so soll nicht versickerbares Wasser bevorzugt, statt Einleiten in die Kanalisation, über Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abgeleitet werden.

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

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

Anmerkung: Das ist wünschenswert, da damit auch die Gartenbewässerung bzw. die Nutzung als Brauchwasser ermöglicht wird. Es muss sichergestellt werden, dass die Zisterne über die Kanalisation nicht trockenfallen kann. 60 l/m<sup>2</sup> erscheinen sehr hoch, sind aber in Bezug auf den Klimawandel, wenn aus Jahrhundertregenfällen regelmäßige Jahrzehntregenfälle werden, gerade noch angemessen. Insbesondere die vielen Bäume benötigen dringend eine solch groß dimensionierte Zisterne, denn die trockenen und sehr heißen Sommer werden in Zukunft ebenfalls mehr werden – und die Bäume sind für die Reduktion des CO<sub>2</sub> letztlich sozusagen „überlebensnotwendig“, weshalb genügend Wasser zur Bewässerung im Sommer vorhanden sein sollte.

### **Zu 47: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Schutzabstände in Abhängigkeit der jeweiligen Ver- oder Entsorgungsleitung sowie des hierfür jeweils zuständigen Ver- oder Entsorgungsträgers mit den jeweils einschlägigen Richtlinien variieren können.

### **Zu 48: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

Zur Dämpfung des Spitzenabflusses wurde bereits eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



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

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

### D 5.9 Altlasten/Altablagerungen

50. 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 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. Da dem Bauherren eine Bodenprobe nicht vorgeschrieben werden kann, wird sie hier empfohlen. Wie verschiedene Fälle zeigen, können unterbliebene Untersuchungen bei Verdacht zu erheblichen Kosten der Bauherren führen. (Die Verfasserin der Stellungnahme ist Sprecherin im Landesarbeitskreis Altlasten des BUND Hessen e.V.)

### D 5.Neu Artenschutz, Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

51. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
  - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
  - Gehölzrückschnitte und-rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
  - außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

**Zu 49: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.**

**Zu 50: 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.

**Zu 51: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



Grundsätzlich sind starke 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 CO<sub>2</sub> filtern. Dies ist eine Klimaschutzmaßnahme.

### D 5.Neu Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

52.

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

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

Zufahrten und Zugänge sind entsprechend anzulegen; bei sehr steilem Gelände mit Treppenzugang, wo eine Rampe nicht machbar ist, ist wenigstens eine Schiebemöglichkeit (abgeschrägte Stufen, die z.B. mit einem elektrischen Rollstuhl, Krankenfahrstuhl oder 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. Dieser Hinweis nützt nicht nur Senioren, sondern auch behinderten Menschen oder bei Unfällen und Erkrankungen und kann ein selbstständiges Wohnen ermöglichen. Behindertengerechte Duschen mit bodengleichem Duschablauf sind häufig nachträglich kaum mehr einzubauen. Auch niedrigere Lichtschalter oder Tür- und Fenstergriffe kosten beim nachträglichen Einbau viel Geld. Besonders eine Eingangstreppe mit mehreren Stufen ist bei meist beengten Platzverhältnissen nachträglich praktisch nicht mehr durch eine Rampe zu ersetzen, dann bleibt nur noch der Umzug.

### D 5.Neu Umgang mit Leitungstrassen

53.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-,

**Zu 52: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 53 bis 55: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, 2. Offenlage



Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

### D 5.Neu Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

54.

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 mehreren Bebauungsplänen der Stadt Königstein im Taunus.)

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

### D 5.Neu Abfallwirtschaft

55.

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

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

Um die Zusendung der Abwägungsergebnisse wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

*C. Jacobowsky*  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)

**Von:** Joachim.Bauer@telekom.de  
**Gesendet:** Montag, 13. September 2021 12:25  
**An:** Pia Anders  
**Cc:** Julia Gerhard  
**Betreff:** Beteiligungsverfahren, Glashuetten, Ueber dem Seegrund  
**Anlagen:** SB\_Anhang\_Mail\_4a.pdf; Lap\_Kelkeim\_über dem Seegrund.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Anders,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst, vielen Dank für ihre Nachricht.  
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:

Ihr Schreiben vom 08.09.2021 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

- 1.** Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)  
Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut.  
Änderungen der öffentlich gewidmeten Wegeflächen (und damit Folgepflicht nach TKG) haben wir nicht festgestellt.  
Änderungen oder Erweiterungen am Telekommunikationsnetz der Telekom durch die Nachverdichtung, erfolgen auftragsbezogen.  
Sind dabei Tiefbauarbeiten erforderlich, denn erfolgen diese in Abstimmung mit der Gemeinde Glashütten.

- 2.** Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Joachim Bauer

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
T NL Südwest, PTI 34  
Joachim Bauer  
Fachreferent B1  
Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau  
+49 6181 891030 – neue Telefonnummer  
E-Mail: [joachim.bauer@telekom.de](mailto:joachim.bauer@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

Deutsche Telekom Technik GmbH (13.09.2021)

## Beschlussempfehlungen

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

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

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Anlage zum Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH

**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren, Glashuetten, Ueber dem Seegrund

**Von:** Landesplanung@hlnug.hessen.de <Landesplanung@hlnug.hessen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 8. September 2021 14:43  
**An:** Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>  
**Betreff:** AW: Beteiligungsverfahren, Glashuetten, Ueber dem Seegrund

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit E-Mail vom 08.09.2021 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Küttner-Bahr i.V.

(Giselle Man)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Dezernat G2, Geologische Belange der Landesplanung, Georisiken -koordinierte Landesplanung-  
Rheingaustraße 186

D-65203 Wiesbaden

Tel.: +49(0)611 6939-756  
Fax: +49(0)611 6939-555  
E-Mail: [giselle.man@hlnug.hessen.de](mailto:giselle.man@hlnug.hessen.de) <<mailto:giselle.man@hlnug.hessen.de>>

Internet: [www.hlnug.de](http://www.hlnug.de) <<http://www.hlnug.de/>>

[https://twitter.com/hlnug\\_hessen](https://twitter.com/hlnug_hessen) <[https://twitter.com/hlnug\\_hessen](https://twitter.com/hlnug_hessen)>

50 Jahre HLNUG: 1971 – 2021



Hessische Landesamt für Naturschutz; Umwelt und Geologie (08.09.2021)

## Beschlussempfehlungen

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

Gemeindevorstand  
Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Bergmann

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6003  
Fax: 06172 999-76-6003

willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.03-371

 September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten (Schloßborn)  
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**

Hier: Ihr Schreiben vom 07.09.2021 (eingegangen am 13.09.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“. Es handelt sich hierbei um die Aufstellung von planerischen Regeln zur Vermeidung der Erreichung von Kapazitätsgrenzen im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir, die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen.
2. Durchgrünung  
Wie bereits zum Entwurf angemerkt wurde, wurde bei der vorliegenden Planung die Möglichkeit zur Nutzung von Festsetzungen zur Begrünung nach BauGB nicht vollständig ausgeschöpft. Im Hinblick auf den Landschaftsplan, welcher für den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche den Erhalt der Durchgrünung vorsieht, wären engere bzw. konkretere verortete Festsetzungen zur Durchgrünung vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Festsetzungen wäre ein Gehölzanteil von lediglich 6 % (in WA 2) und 7 % (in WA 1) des gesamten Grundstückes bindend. Dieser Gehölzanteil ist für ein Wohngebiet eindeutig zu gering. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes, der Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes sowie des Erhalts der artenschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen (vgl. auch Umweltbericht S. 12), sollte der Gehölzanteil mindestens 18 % der Grundstücksfläche ausmachen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.8.1 - mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen als gärtnerische Fläche/Grünfläche anzulegen - widerspricht den Vorgaben des § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung i. V. m. § 19 der Baunutzungsverordnung. Demnach wären im WA 1 mit einer GRZ von 0,3 mindestens 79 % und im WA 4 mit einer GRZ von 0,4 mindestens 67 % der Grundstücksfreiflächen

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
(28.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

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

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

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

als Grünflächen herzustellen. Wie bereits oben beschrieben, sollte in der Festsetzung der Gehölzanteil deutlich erhöht werden.

3. Ebenfalls wäre eine Festsetzung bezüglich Heckenpflanzungen an der südlichen Plangrenze im Hinblick auf das Landschaftsbild wünschenswert. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sollte zudem der bestehende Grünzug auf den Grundstücken südlich der Butznickelstraße zum Erhalt festgesetzt werden. In diesem Bereich sollte die Zulassung von Nebenanlagen durch entsprechende Festsetzungen unterbunden werden. Dies könnte beispielsweise mithilfe weiterer Ausweisungen von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB umgesetzt werden. Auch sollten Festsetzungen zur Regelung einer Dach- oder Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Stützmauern in Betracht gezogen werden. Die Verwendung von Unkrautvlies sowie die Anlage von Schottergärten sollten ausgeschlossen werden.
4. Laut Eingriffsbewertung (S. 12 Umweltbericht) sollen zwei bestehende Buchen aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt werden. In der Plankarte ist nun lediglich ein Bestandsbaum zum Erhalt festgesetzt worden. Es wird um Prüfung dieser beiden Angaben gebeten.
5. Abwasserbeseitigung  
Insbesondere im Hinblick auf die bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehende Bebauung (über 60 der Grundstücke weisen keine 800 m<sup>2</sup> Grundfläche auf) und der bereits jetzt schon bestehenden, deutlichen Überlastung der Abwasserbeseitigung (vgl. Umweltbericht S. 6) sollte geprüft werden, ob die Planung den planerischen Willen der Kommune - die Einhaltung von Kapazitätsgrenzen - vollständig erfüllen kann. Es erscheint sinnvoll, mithilfe eines Monitorings (im Sinne des § 4c Baugesetzbuch) festzustellen, ob die Abwasser- und Regenwasserableitungsanlagen ihre Funktionen erfüllen. Andernfalls sollten frühzeitig ggf. notwendige Verbesserungsmaßnahmen ergriffen werden.
6. Artenschutz  
Im Hinblick auf die Festsetzung 5.4 f) sollte durch einen Verweis auf die Pflanzqualitäten der Artenauswahlliste ein schnelles Erreichen der ökologischen Funktion erzielt werden.

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

Der **Fachbereich Bauaufsicht** äußert sich zu dem geplanten Vorhaben wie folgt:

7. Der vorliegende Bebauungsplan befand sich in der vorherigen Fassung bereits im Stadium der Planreife nach § 33 BauGB. Auf Basis dieser Planreife wurde 2020 eine Baugenehmigung erteilt. Die Planreife und damit auch die Genehmigungsfähigkeit wurden seitens der Gemeinde Glashütten stets angenommen sowie auch noch einmal im gerichtlichen Verfahren (Eilverfahren eines Dritten gegen die erteilte Genehmigung) bekräftigt. Diese Planung wird von der Gemeinde Glashütten offenbar nicht mehr verfolgt.  
  
Nach dem neuen Bebauungsplanentwurf wäre das bereits genehmigte Vorhaben nicht mehr zulässig. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit und auf eine Vermeidung weiterer Rechtsstreitigkeiten und etwaiger Schadensersatzforderungen, sollte - auch nach ursprünglicher Mitteilung der Gemeinde - zumindest für dieses Areal die genehmigte (und nach dem ursprünglichen Planentwurf vollständig zulässige) Bebauung auch nach wie vor entsprechend beplant werden bzw. beplant bleiben.  
  
Zu dem o. g. Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:
8. Der Bebauungsplanentwurf lässt - im Vergleich zur derzeitigen Bebauung - eine weitere Flächenversiegelung zu. Resultierend aus der höheren Flächenversiegelung ist ein höherer Mischwasserabschlag in den Weiherbach absehbar.

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

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden jedoch zwei Einzelbäume durch Symbol zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Laubbaum an der Kapellenstraße und um einen weiteren Laubbaum an der Butznickelstraße.

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

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

#### **Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

Der entsprechende artenschutzrechtliche Hinweis wird um die Angabe der empfohlenen Mindestpflanzqualität ergänzt.

#### **Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprechend des politischen Mehrheitsbeschlusses der Gemeindevertretung nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.**

Zwar sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 nunmehr auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zulässig sein, jedoch nur insoweit als hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden und daraufhin eine erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte.

9. Bei der Einleitung von mit Schmutzwasser vermischem Regenwasser (Mischwasser) in Oberflächengewässer sind gemäß §57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zusätzlich weitergehende Anforderungen (Immissionsanforderungen), die sich aus der Anwendung des „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ ergeben, zu berücksichtigen. Dem Abwasserverband Main Taunus liegen inzwischen Ergebnisse aus der durchgeführten Leitfadenbetrachtung vor. Aus dem Nachweis geht hervor, dass der Weiherbach unterhalb der Ortslage Schloßborn am Regenüberlaufbecken B05 hydraulisch überlastet ist. Die vorgesehene Baugebietsverdichtung des Plangebietes „Über dem Seegrund“ ist in der Leitfadenbetrachtung in dieser Höhe (max. Grundflächenzahl 0,45 und 0,6) nicht berücksichtigt worden. Die Baugebietsverdichtung wird daher zu einer zusätzlichen hydraulischen Überlastung des Weiherbachs führen. Dies ist mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften nicht vereinbar. Hinsichtlich der Begrenzung der im Plangebiet anfallenden Regenwassermengen besteht daher Handlungsbedarf. In der o. g. Leitfadenbetrachtung wird empfohlen, an dem Regenüberlaufbecken Schlossborn einen Retentionsraum zur Pufferung der in den Weiherbach eingeleiteten Wassermengen zu errichten. Vor der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sind aus den genannten Gründen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsanforderungen in engster Abstimmung mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
Erster Kreisbeigeordneter

#### Zu 8 und 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Glashütten und den Verbandssammler zum Regenüberlaufbecken RÜB Schloßborn des Abwasserverbandes Main-Taunus. Von dort erfolgt die weitere überörtliche Abwasserableitung über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus. Entsprechend der vom Abwasserverband im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Hinweise erfüllen laut der Schmutzfrachtberechnung von 2011 bisher alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Glashütten und des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei. Das gesamte Plangebiet wird hinsichtlich der Entwässerung der künftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen und der prognostizierten zusätzlichen Einwohnerwerte bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Main-Taunus entsprechend berücksichtigt. Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich in etwa zwei Jahren für den neuen Ist-Zustand sowie für den Prognose-Zustand (ca. 2030) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplanes.

Im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus wurde 2019/2020 die Immissionsbetrachtung für den Schwarzbach und seine Nebengewässer gemäß dem hessischen „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ fertiggestellt und den zuständigen Wasserbehörden vorgelegt. Der sogenannte Leitfaden „Immissionsbetrachtung“ dient der Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich der Frage, ob aufgrund von Abwassereinleitungen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich sind. Im Rahmen der Immissionsbetrachtung wurden unter anderem am verbandseigenen Regenüberlaufbecken RÜB Schloßborn, in dessen Direktinzugsgebiet auch das Plangebiet liegt, Defizite aufgrund der hydraulischen Belastung des Weiherbaches festgestellt, sodass hier entsprechende weitergehende (bauliche) Maßnahmen zur Minderung der Gewässerbelastung erforderlich werden.

Daher wurde vom Abwasserverband gefordert, dass die über die Mischwasserkanalisation abzuleitende Abwassermenge aus dem Plangebiet so weit wie möglich zu begrenzen bzw. zukünftig nicht weiter zu erhöhen ist. Daher begrüßt der Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich die Vorgaben im Bebauungsplan, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöhen darf. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher diesbezüglich grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Gemeindevorstand der Gemeinde  
Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/6-2019/2**  
Dokument-Nr.: **2021/1145396**  
Ihr Zeichen: Adler / Gerhard  
Ihre Nachricht vom: 08. September 2021  
Ihre Ansprechpartnerin: Madeleine Noll  
Zimmernummer: 3.012  
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306  
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de  
Datum: 22. September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanentwurf „Über dem Seegrund“**

**Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

3. **Grundwasser**  
Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.
4. **Bodenschutz**  
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Bei dem Plangebiet im Ortsteil Schloßborn handelt es sich allerdings bis dato teilweise um ein Mischgebiet. Da die Kommune Glashütten ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Meldung von gewerblichen Altstandorten

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
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)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (22.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

bis heute nicht nachkommt, kann eine Altlast im Plangebiet meinerseits nicht sicher ausgeschlossen werden. Es kann daher keine gesicherte Aussage bezüglich vorhandener Altstandorte getroffen werden, da die Daten für Gewerbestandorte seit ca. 20 Jahren nicht aktualisiert wurden und somit der Datenstand, auf dem meine Stellungnahme beruht, veraltet ist.

Hinweise:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Auskünfte aus der Altflächendatei können 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 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für Alt-Pro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hinug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

**Vorsorgender Bodenschutz**

5. Da das Plangebiet bereits bebaut ist bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Oberflächengewässer**

6. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernates IV/Wi 41.2 „Oberflächengewässer“ bestehen keine Bedenken gegen das o.a. Vorhaben.

**Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz**

7. Meinerseits bestehen keine Bedenken.

**Abfallwirtschaft**

8. 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.

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

**Zu 5 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

**9. Immissionsschutz**

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ für die Gemeinde Glashütten wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

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

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

**10. 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.

**11.** Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den

**Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes in der Stellungnahme vom 21.09.2021 jedoch darauf hingewiesen, dass trotz der Lage des Plangebietes am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wurde jedoch darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpd.hessen.de](mailto:kmrd@rpd.hessen.de).

12. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Madeleine Noll

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 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

#### Elektronische Post

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

#### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**G 2560-2021**  
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders  
Ihre Nachricht vom: 08.09.2021  
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke  
Zimmernummer: 0,23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133  
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 21.09.2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

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

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.09.2021)

#### Beschlussempfehlungen

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

Die diesbezüglichen Ausführungen in den Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard  
Ihre Nachricht: 07.09.2021  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Honsberg@region-frankfurt.de

16. September 2021

**Glashütten 1/21/Bp  
Bebauungsplan "Über dem Seegrund" im Ortsteil Schloßborn,  
Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
2. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich überwiegend als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt und eine kleine Teilfläche im westlichen Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist aus diesen Darstellungen entwickelt. Eine Anpassung der Darstellung im Bereich der „Gemischten Baufläche“ kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.09.2021)

### Beschlussempfehlungen

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