

**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**

**Bebauungsplan**

**„Über dem Seegrund“**

**- Teil II: Öffentlichkeit -**

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

Glashütten und Wettenberg, den 17.09.2020

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn (20.08.2019  
und 03.09.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn (24.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn (11.08.2019)

Andreä & Partner – Herr Prof. Dr. Erhard – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden

\_\_\_\_\_ – 61479

Schloßborn (11.08.2019)

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (05.09.2019)

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden

\_\_\_\_\_ 61479 Glashütten (05.09.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (26.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (15.08.2020)

\_\_\_\_\_ – 1479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (12.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten

(09.08.12019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (12.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (14.08.2019)

\_\_\_\_\_ – 61479 Glashütten (11.08.2019)

Bürgerinitiative Dattenbachstraße (11.08.2019)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

Der Stellungnahme von \_\_\_\_\_ stimmen inhaltlich in vollem Umfang folgende Personen zu:

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ -61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ - 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

\_\_\_\_\_ – 61479 Schloßborn

### **Beschlussempfehlung**

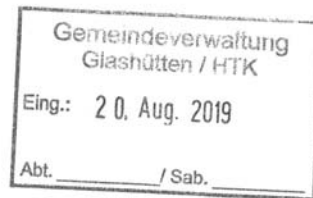
#### **Satzungsbeschluss**

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

61479 Schloßborn

An die Bürgermeisterin der Gemeinde Glashütten  
Frau Brigitte Bannenberg  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten



20. August 2019

### Sanierung der Dattenbachstraße

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

1. aus dem Amtsblatt vom 15. Juni 2019 (KW 24 Nr. 12) in der Beantwortung von Fragen der FDP-Fraktion zum Thema Straßenbeiträge haben wir erfahren, dass eine Grundsanierung der Dattenbachstraße mit Erneuerung des Kanals für das Jahr 2020 geplant ist. Dieses geplante Projekt ist laut Aussage der Gemeinde mit erheblichen Kosten für die Anlieger verbunden.

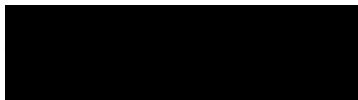
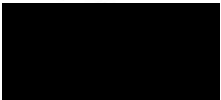
Uns sind die allgemeinen Bedenken in der Öffentlichkeit zu diesem Vorhaben bekannt und diese wollen wir hier nicht wiederholen, außer dass wir unsere Unterstützung für die Interessengemeinschaft beteuern.

2. Hier möchten wir nur auf einen wichtigen Aspekt hinweisen – dem Bauamt hatten wir ihn schon Ende letzter Woche mündlich vorgetragen, nämlich dass nach den Plänen der Gemeinde zwischen der Weiherstraße und der Dattenbachstraße 3 nur ein einziges Kanalrohr quer unter der Straße liegt und dies direkt in die Wiese führt. In der im Jahr 2016 von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Untersuchung des Kanalsystems wurde dieses Rohr „grün“ gekennzeichnet.

Wir sehen alleine aus diesem Grund überhaupt keinen Anlass diesen Teil der Dattenbachstraße grundzusaniern und dieses Rohr zu erneuern. Eine Sanierung wie in der Butznickelstraße, wo die Anlieger nicht direkt in Anspruch genommen wurden, würde vollkommen ausreichen.

Alles andere wäre eine reine Luxussanierung!

Mit freundlichen Grüßen,



61479 Schloßborn (20.08.2019  
und 03.09.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

61479 Schloßborn

An die Bürgermeisterin der Gemeinde Glashütten  
Frau Brigitte Bannenberg  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

3. September 2019

### **Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

1. wir hatten in unserem Schreiben vom 22. April 2016 den früheren Entwurf des Bebauungsplans abgelehnt. Unsere Einwände von damals gelten sinngemäß für den neuen Entwurf. Eine Kopie des Schreibens ist als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.
2. Auch in der Begründung des neuen Entwurfs sieht die Gemeinde zum Teil die absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung, obwohl sie gleichzeitig erwägt, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen.

Darüber hinaus begründet die Gemeinde die Notwendigkeit für den Bebauungsplan damit, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets nur begrenzt leistungsfähig ist.

Eine künftige Bebauung des Gebiets wird mit Sicherheit nicht von heute auf morgen geschehen. Die Gemeinde verallgemeinert die Verdichtung des Gebiets ohne zu analysieren, wo Engpässe entstehen könnten und wie sie entgegengewirkt werden könnten, ohne einen generellen Plan für das Gebiet zu verabschieden.

Eine Verdichtung im vorderen Teil des Gebiets ist auf jeden Fall nur sehr beschränkt möglich und würde zu keiner Überbelastung des Kanalsystems führen, wie wir der Untersuchung der Gemeinde aus dem Jahr 2016 entnommen haben.

In unserem Schreiben vom 20. August hatten wir unsere Bedenken zu der Erneuerung der Dattenbachstraße geäußert. Nach unserem Verständnis ist die Erneuerung des Kanalsystems in der Dattenbachstraße und möglicherweise auch in anderen Straßen eine Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplans. Diese Erneuerung ist mit nicht unwesentlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde, die Anlieger und die Bürger verbunden.

3. Deswegen bleiben wir weiterhin der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und nicht notwendig ist. Daher lehnen wir den Bebauungsplan weiterhin ab.

Mit freundlichen Grüßen,

(03.09.2019)

### **Beschlussempfehlungen**

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

Die mit Schreiben vom 22.06.2016 vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden entsprechend in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

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

Zunächst bestehen seitens der Gemeinde Glashütten keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen. Im Übrigen kann ausgeführt werden, dass seitens der Gemeinde Glashütten 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, 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. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauerereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte sowohl eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist.

### **Zu 3: Die 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. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen 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. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu 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. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

61479 Schloßborn

An den Gemeindevorstand  
Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

|  |                |
|--|----------------|
| Gemeindeverwaltung<br>Glashütten i. Taunus |                |
| Eing.:                                     | 22. April 2016 |
| Abt.                                       | III / Sab.     |

22. April 2016

### Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Glashütten OT Schloßborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in dem Amtsblatt vom 12. März 2016 wurde der Vorentwurf des obigen Bebauungsplans („Bebauungsplan“) bekanntgegeben. Hierzu können wir eine Stellungnahme abgeben, was wir hiermit als betroffene Grundstückseigentümer tun.
2. Die Notwendigkeit für den Bebauungsplan sieht die Gemeinde Glashütten „aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets“.  
Es wird aber nicht näher spezifiziert, welche Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung gemeint sind, wobei es uns nicht vorstellbar ist, warum nur das Plangebiet (ähnliche Einschränkungen sind unseres Wissens in anderen Gebieten weder vorhanden noch geplant) zu dieser Belastung beiträgt, da das Plangebiet schon erschlossen und innerhalb des Plangebiets keine solche Belastung erkennbar ist.
3. Die Änderung zu dem Baugesetzbuch im Jahre 2013 sollte die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung wurde zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt. Die Einschränkungen in dem Bebauungsplan widersprechen diesem Ziel.
4. Gemäß Bebauungsplan wird die künftige Bebauung des Plangebiets auf Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800qm beschränkt, wobei ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen erlaubt werden sollte.  
Faktisch bedeutet das aber, dass auch ein Grundstück mit einer Größe von 1599qm nur so bebaut werden darf!  
Nicht jeder kann sich oder will sich so ein großes Grundstück leisten oder gezwungen werden, eine zweite Wohneinheit zu errichten.  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist einfach viel zu hoch und heute auch keine marktgerechte Baugrundstücksgröße mehr. Der Bebauungsplan stellt eine deutliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis dar!

Anlage zum Schreiben [REDACTED], Stellungnahme vom 22.04.2016

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Die 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. Die Grenzen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ergeben sich dabei aus den bestehenden und zum Teil vergleichsweise geringen Straßenquerschnitten innerhalb des Plangebietes, aber insbesondere auch bezüglich der weiteren Verkehrswege innerhalb der Ortslage, die der äußeren Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen. Im Falle einer weiteren, überwiegend ungesteuerten baulichen Nachverdichtung und einer somit absehbaren weiteren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs werden maßgebliche Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz erkennbar überlastet. Die deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl des Plangebietes in der Vergangenheit zeigt sich bereits bei den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung.

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

Die stärkere Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und der Belange des Bodenschutzes werden auch seitens der Gemeinde Glashütten befürwortet, jedoch darf hierbei auch nicht verkannt werden, dass eine weitgehend ungesteuerte städtebauliche Nachverdichtung im baulichen Innenbereich oftmals die bestehende infrastrukturelle Ausstattung an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringt. Dies zu vermeiden ist wesentliches Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes jedoch angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann.

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

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann. Demnach soll die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr 600 m<sup>2</sup> betragen. Zudem können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zudem je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich im Übrigen auf die jeweils angefangene und nicht auf die volle Grundstücksfläche. Auch diesbezüglich sollen jedoch Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.



Genauso könnte eine Wohneinheit - die meisten Wohngebäude im Plangebiet sind heute Einfamilienhäuser - auf einem Grundstück mit einer Größe von 400qm bebaut werden, ohne die von der Gemeinde gesehene Verkehrsprobleme und Probleme mit der Ver- und Entsorgung zu verschlimmern.

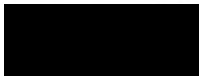
Hinsichtlich der Dichtevorgaben ist zudem laut Planungsbüro „grundsätzlich von der Kategorie 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen (?) Siedlungstyp auszugehen“ - mit anderen Worten eine Durchschnittsgrundstücksgröße je Wohnungseinheit von zwischen 250qm und 400qm.

Auch die in den letzten Jahren in Schloßborn verkauften Gemeinde-eigenen Baugrundstücke hatten eine solche Mindestgröße wie im Bebauungsplan nicht, obwohl die Gemeinde durchaus die Gelegenheit hatte, dies durchzusetzen. Wohneinheiten (wie beispielsweise das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus in der Weiherstraße) werden zudem weiterhin in anderen Straßen in Schloßborn genehmigt, die nicht annähernd die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllen.

Wenn die Mindestgröße im Bebauungsplan für die Ortschaft allgemein Gültigkeit hätte, wäre die weitere Bebauung innerhalb der Ortschaft kaum möglich.

5. Zu der Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets können wir nicht Näheres sagen, da uns die Information fehlt. Ein Engpass war uns bisher nicht bekannt und wir sind davon ausgegangen, dass eine weitere Entwicklung des Plangebiets wie bisher möglich ist. Über die zugrunde gelegten Annahmen der Gemeinde, die zu der Notwendigkeit für die Erstellung des Bebauungsplans geführt haben, wären wir gerne informiert.
6. Aber auch wenn eine Erneuerung irgendwann erforderlich wäre, meinen wir, dass wir genauso Anspruch hierauf haben wie andere Grundstückseigentümer in der Gemeinde und dass die öffentlichen Mittel in der Infrastruktur der Ortschaft eingesetzt werden sollten. Das BauGB § 1 Abs. 5 sieht nun sogar ausdrücklich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll!
7. Zu den sonstigen Einschränkungen in dem Bebauungsplan sehen wir keinen Zusammenhang mit den von der Gemeinde gesehenen Problemen, wonach die Notwendigkeit für den Bebauungsplan begründet wird.
8. Wir sind folglich der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und auch nicht notwendig ist, und lehnen den Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen,



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

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 2 sowie auf die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Stellungnahme vom 03.09.2019 zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebrachten Hinweisen und Anregungen. Zudem wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der Entwässerung ergänzende Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Zu 7 und 8: Die 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. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen 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.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu 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. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Schloßborn, den 23.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

Tel. 01756 175 486

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich, Einspruch.

Begründung des Einspruchs:

1. Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o. a. Entwurfes wird aufgeführt, dass deutliche Auslastungen am Abwasserkanal und auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten.
2. Können Sie bitte Belege liefern? Laut Bewohnern kam es in den letzten Jahrzehnten und auch letzten Jahren nicht zu sichtbaren Kanalbelastungen.

Mit freundlichen Grüßen

– 61479 Schloßborn (24.08.2019)

Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro 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. 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. Insofern erfolgte bereits eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

Tel. 06174 - 201151

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt
- die Kosten für die vorbeugende Vergrößerung des Kanals durch die erhobenen Kanalgebühren durch die Bürger unseres Verständnisses nach bereits entrichtet wurden. Das die Straße bei den Arbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird ist nicht von den Bewohnern der Dattenbachstrasse zu verantworten

– 61479 Schloßborn (11.08.2019)

## Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

- die Erhebung von Straßenbeiträgen aktuell sehr umstritten und in Diskussion sind und bereits in einigen Bundesländern sowie in Hessen in zahlreichen benachbarten Städten und Gemeinden bereits gänzlich abgeschafft wurden. Wir halten es für moralisch höchst fragwürdig die aktuell offensichtlich nicht dringliche Maßnahme (Straße / Kanal) zu diesem Zeitpunkt derart auf dem Rücken der Bürger umsetzen zu wollen.

**4. Ausweg:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat.

Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Gemeindeverwaltung Glashütten / 1471K Eing.: 03. Sep. 2019

ANDREÄ & PARTNER Postfach 1269 Wiesbaden

Gemeinde Glashütten -Bauamt- Schlossborner Weg 2 61479 Glashütten

Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43

Unser Zeichen Sekretariat RA Prof. Dr. Erhard Datum 1819/19SE se/vo Frau Kömer 30.08.2019 D21/1293-19 koerner@rechtsanwalt-wiesbaden.de Tel. 0 611 / 98 919-53

/ Gemeinde Glashütten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Stellungnahme im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. 61479 Glashütten, haben uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt, wie Sie dies der beiliegenden auf uns lautenden Vollmacht bitte entnehmen wollen.

Gegenstand unserer Mandatierung ist der im Betreff genannte Entwurf des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“. Hierzu nehmen wir namens unserer Mandantschaft gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Unsere Mandantschaft ist Eigentümer des Grundstücks. Beide Grundstücke sind gelegen im südlichen Bereich des B-Plan-Entwurfes.

2. Den Planteil des Bebauungsplans zugrunde gelegt, ist das Grundstück unserer Mandantschaft nunmehr als Verkehrsfläche vorgesehen. Das Flurstück befindet sich innerhalb der gelb schraffierten Straßenverkehrsfläche.

EUGEN ANDREÄ\* NOTAR & D. + PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ 2,7 NOTAR LUTZ HOPPE 1 NOTAR THOMAS MIENZEL 1 BORIS KIEDROWICZ 2,3 NOTAR THORSTEN HOIP 4,8 PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD 4,9 JESKO HATTESEN 1 CHRISTIAN MARX 10 NOTAR RAOUL BLUMENBERG 4 NICO QUITZDORFF 1,7 ELENA SCHUMATZIN STEFFEN WELKENBACH WOLFGANG PFEIFFER 1 NOTAR & D. HOLGER ROSA 1 NOTAR & D. DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER 1 NOTAR & D. RECHTSANWÄLTE

- 1 FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT 2 FACHANWALT FÜR STEUERRECHT 3 FACHANWALT FÜR FAHRZEUGRECHT 4 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 5 FACHANWALT FÜR ERBRECHT 6 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 7 FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUMWANDLUNGSRECHT 8 FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT 9 FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT 10 FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESSELLSCHAFTSRECHT \*bis März 2015

61187 WIESBADEN - BIEBRICHER ALLEE 23 65002 WIESBADEN - POSTFACH 1269 TELEFON 06 11 / 9 89 19-0 TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81 E-Mail: kander@rechtsanwalt-wiesbaden.de www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden Eingetragene AG Frankfurt/1, PR 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN IBAN: DE36 5107 0014 0009 2700 00 BIC (SWIFT): DEUTDE33HAN

WIESBADENER VOLKSBANK AG IBAN: DE14 5129 0000 0011 1111 14 BIC (SWIFT): WISBAD33

NATURLICHE SPARKASSE WIESBADEN IBAN: DE33 5103 0013 0100 0551 20 BIC (SWIFT): NATWDE33

Andreä & Partner – Herr Prof. Dr. Erhard – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden für [redacted] – 61479 Schloßborn (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Verkehrswege mit den zugehörigen öffentlichen Straßenparzellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das passt zum einen mit der Planbegründung nicht zusammen. Unter Ziff. 5 der Planbegründung ist angeführt, dass

die bestehenden Verkehrswege zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt

werden.

Derzeit ist das Flurstück [REDACTED] aber keine Verkehrsfläche, sondern grenzt an den Gehweg an und stellt Gartenfläche unserer Mandantschaft dar.

Das Grundstück wurde schließlich eigens von der Gemeinde mit notariellem Vertrag des Notars Grüttner vom 29.04.2011, [REDACTED] von der Gemeinde erworben. Das wäre kaum erfolgt, wenn es sich um ein Straßengrundstück gehandelt hätte. Vor diesem Hintergrund ist es natürlich undenkbar, nun exakt dieses unserer Mandantschaft als Teilfläche ihres Vorgartens verkaufte Fläche nunmehr wieder faktisch zu entziehen.

3.

In der Plankarte ist die Straßenverkehrsfläche mithin deutlich nach Norden hin an die Baugrundstücke der dortigen Anlieger herangerückt. Zwischen dem auf der Plankarte innerhalb der dortigen Baugrenze befindlichen Bestandsgebäude besteht derzeit ein Abstand zum Gehweg bzw. zur Straßenverkehrsfläche. Dieser ist in dem Planteil nicht mehr vorgesehen.

Wenn aber die Bestandsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, ist nicht nachzuvollziehen, warum dann nunmehr Flächen im Privateigentum, wie die unserer Mandantschaft, mit einbezogen sein sollen, so ist jedenfalls der Planteil zu verstehen.

Die Dattenbachstraße ist in ihrem Bestand vollumfänglich ausreichend zur Erschließung der Anliegergrundstücke. Es besteht keinerlei Notwendigkeit und Rechtfertigung, ungeachtet dessen die Verkehrsfläche zu erweitern und hierfür private, zu Baugrundstücken gehörende Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme privater Flächen zu öffentlicher Zweckbestimmung bedarf anerkanntermaßen einer erhöhten Rechtfertigung. Eine solche ist indes vorliegend nicht ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Erhard  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Das zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls noch in die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen einbezogene Flurstück 43/1 befindet sich entsprechend den vorgebrachten Hinweisen jedoch in privatem Eigentum, sodass die Festsetzung dahingehend redaktionell angepasst wird, dass das Flurstück dem Allgemeinen Wohngebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet wird. Die Gemeinde Glashütten geht davon aus, dass die Umwidmung des Flurstücks im Sinne der Grundstückseigentümer ist, sodass sich kein Erfordernis einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ergibt, zumal die Umwidmung die Grundzüge der Planung nicht berührt und im Übrigen keine Öffentlichkeit betroffen ist, die in ihren Rechten beeinträchtigt werden könnte und auch sonstige betroffene Behörden oder Träger öffentlicher Belange nicht erkennbar sind.

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/ Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner Thomas Menzel Fachanwalt für Arbeitsrecht; Lutz Hoppe Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; Boris Kiedrowicz Notar, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Familienrecht; Thorsten Hopp Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; Prof. Dr. jur. Sebastian Erhard Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Jesko Hattesen Fachanwalt für Arbeitsrecht, Christian Marx Notar, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Nico Qultzdorff Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie die angestellten Rechtsanwälte; Raoul Blumenberg, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Elena Schumann, Steffen Welkenbach

65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 23, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hiermit in Sachen [Redacted] 1. Gem. Geschl. wegen: B-Plan "Seegrund"

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

- 1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO,
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.

Ort: Seeslitz, 24.08.19, den [Redacted]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr Prof. Dr. Erhard



ANDREÄ & PARTNER - Postfach 1269 - 65002 Wiesbaden

Persönlich eingeworfen am 05.09.2019  
Gemeinde Glashütten  
Bauabteilung  
Schlossborner Weg 2  
61479 Glashütten



Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Unser Zeichen  | Sekretariat RA Blumenberg       | Datum      |
| 831/16RB rb/le | Frau Leber                      | 05.09.2019 |
| d54/d2406-19   | leber@rechtsanwalt-wiesbaden.de |            |
|                | Tel. 0 611 / 98 919-59          |            |

EUGEN ANDREÄ\* NOTAR & D.†  
LUTZ HOPPE † NOTAR  
THOMAS MENZEL †  
BORIS KIEDROWICZ †, ‡ NOTAR  
THORSTEN HOMP †, §  
PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD †, §  
JESKO HATTESEN †  
CHRISTIAN MARX †, § NOTAR  
NICO QUITZDORFF †, ‡  
RAOUL BLUMENBERG †  
ELENA SCHUMANN †  
STEFFEN WELKENBACH †  
WOLFGANG PFEIFFER\* NOTAR & D.  
HOLGER ROSA\* NOTAR & D.  
DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER\* NOTAR & D.  
PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ\*\*\* NOTAR & D.  
RECHTSANWÄLTE

† FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT  
‡ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT  
§ FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT  
¶ FACHANWALT FÜR VERKEHRSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR ERBRECHT  
§ FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR MET- UND WOHNUNGSIGENTUMSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT  
§ FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT  
\* bis Mai 2015 \*\* bis Juni 2019

■ Gemeinde Glashütten  
Einwendungen gegen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“  
während der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1a. ■ 61479 Glashütten, hat uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt, wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 21.04.2016 und der dort beiliegenden Vollmacht nachgewiesen haben. Höchst vorsorglich fügen wir diese Vollmacht noch einmal in Kopie in der Anlage bei.

Namens und in Vollmacht von ■ erheben wir im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den in der Zeit vom 05. August 2019 bis einschließlich Freitag, den 06. September 2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ im Ortsteil Schlossborn der Gemeinde Glashütten folgende Einwendungen:

65187 WIESBADEN - BIEBRICHER ALLEE 23  
65002 WIESBADEN - POSTFACH 1269  
TELEFON 06 11 / 9 89 19-0  
TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81  
E-Mail: kanzle@rechtsanwalt-wiesbaden.de  
www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden  
Eingetragen AG Frankfurt/M. PR 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN  
IBAN: DE36 5107 0024 0298 2700 00  
BIC (SWIFT): DEUTDE33

WIESBADENER VOLKSBANK EG  
IBAN: DE14 5109 0000 0011 1111 14  
BIC (SWIFT): WIBA2ESW

NASSAUISCHE SPARKASSE WIESBADEN  
IBAN: DE63 5105 0015 0100 0551 20  
BIC (SWIFT): NASSDE33

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden für ■ – 61479 Glashütten (05.09.2019)

### Beschlussempfehlungen

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 1. Zum Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Zur Reduktion der GRZ auf 0,3 und zur Festsetzung der GFZ auf 0,5

Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet 1, in dem sich das Grundstück Eichwaldstr. 1 befindet, eine **GRZ=0,4** fest. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die GRZ nun auf **0,3** reduziert wird. Dies stellt einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentum des Antragstellers dar. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden gestärkt werden. Ein Ziel der Bauleitplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen, wie auch die Gemeinde Glashütten richtig erkannt hat. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude nach den damals gültigen Festsetzungen errichtet wurden. Alle diese Gebäude würden auf den Bestandsschutz reduziert, wenn nun die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt würde, was insbesondere auch für das Gebäude des Mandanten gilt. In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 02.02.2016 war eine Reduktion auf 0,3 nicht vorgesehen. Es ist nicht verständlich, weshalb dies nun nachträglich aufgenommen wurde. Dies gilt umso mehr, als ohnehin eine Einschränkung dadurch stattfindet, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nunmehr die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, anteilig mitzurechnen sind. Allein hierdurch geht gegenüber der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine Reduktion einher, die ausgeglichen werden muss, um die auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nicht auf Bestandsschutz zu setzen. Dasselbe gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können. In keinem Fall darf es aber zu einer weiteren Reduktion durch die Festsetzung einer **GRZ=0,3** kommen, die ohne Rechtfertigung das Eigentum unseres Mandanten beschränkt und damit seine Rechte verletzt. Es trifft auch nicht zu, wenn es in der Begründung heißt, der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes werde nunmehr erstmalig begrenzt. Bereits durch die frühere Festsetzung der Grundflächenzahl war der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits begrenzt. Diese Festsetzung prägt auch das Eigentum. Es ist nicht vertretbar, angesichts des gleichzeitigen Ziels, nicht immer neue Flächen für Bebauung in Anspruch zu nehmen, sondern die vorhandenen Flächen besser auszunutzen, hier eine ohnehin schon gegebene Beschränkung der Bebaubarkeit noch weiter zu reduzieren.

In § 17 Abs. 1 BauNVO ist gerade vorgesehen, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten regelmäßig eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorzusehen ist. Bereits die Reduktion der Geschossflächenzahl auf 0,5 stellt eine erhebliche Einschränkung dar und muss entsprechende der Regelung im Gebiet 3 auf mindes-

**Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die 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. Ferner setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen, sodass letztlich keine maßgebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung entstehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

tens 0,8 angepasst werden. Keinesfalls darf die Grundflächenzahl auf unter 0,4 reduziert werden.

Es trifft daher auch nicht zu, dass mit der neuen Festsetzung keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Insofern liegt auch ein Fehler in der Abwägung vor, da diese Belange nicht eingestellt wurden.

## 1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind zu unbestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhengermittlung soll der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand sein. Das Grundstück des Mandanten liegt am Hang. Es ist unklar, ob damit die hangseitige oder talseitige Wand gemeint ist. Wenn die hangseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen ausreichend. Wenn hingegen die Talseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen angesichts des steilen Hanges jeweils um mindestens 2 Meter zu niedrig. Das Gebäude unserer Mandanten mit gegeneinander laufenden Dachflächen hat talseitig bereits eine Traufhöhe von 5,5 Metern. Es würde ohne Grund auf Bestandsschutz gesetzt. Wird mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf das talseitige Wandmaß abgestellt, ist hangseitig bei einer Neuerrichtung nicht mehr genug Aufbauhöhe vorhanden.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudeoberkante sind jeweils um mindestens 2 m zu gering. Aufgrund der starken Neigung des Baugebietes müssen die Häuser regelmäßig in den Hang gebaut werden, so auch auf dem Grundstück des Mandanten. Wenn dann die Höhenberechnung entsprechend der Ziffer 2.2.2 vorgenommen wird, besteht die Gefahr, dass zu der höheren Hangseite dann keine ausreichende Höhe für die Errichtung eines Vollgeschosses mehr verbleibt. Es werden daher auch Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erhoben.

## 2. Zur Zulässigkeit von Garagen

Es werden Einwendungen insofern erhoben, als Garagen mindestens einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Dies führt dazu, dass beträchtliche Entfernungen von der Straße bis zur Garage als Einfahrt hergestellt werden müssen. Dies führt nicht nur zu unnötigen Kosten, sondern auch zu einer unnötigen Versiegelung der Gartenflächen. Anstatt dass der Garten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans kultiviert werden kann, muss dieser mit einer Einfahrt überbaut werden. Zudem reduziert sich

### **Zu 1.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.**

Zunächst kann angemerkt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf das hangseitige Gelände abstellt, da hier der „höchstgelegene“ Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand entsteht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = 1$  abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

### **Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.**

Bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 haben Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einzuhalten. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden.

durch diese Regelung zu den Garagen zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist diese Festsetzung auch nicht mit dem Verkehrsfluss zu begründen.

### 3. Zur Mindestgröße von Baugrundstücken

Es ist zu begrüßen, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke gegenüber dem ursprünglichen Entwurf auf 600 qm reduziert wurde. Wir halten jedoch an der Einwendung gegen die Regelung zu Mindestgröße der Grundstücke fest. Wenn überhaupt darf die Mindestgrundstücksgröße auf höchstens 500 qm festgesetzt werden. Dies entspricht dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen. Die Festsetzung der Mindestgröße für die Grundstücke stellt daher einen nicht zu rechtfertigenden und damit rechtswidrigen Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten dar. Weiter liegt insoweit ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG und damit ebenso eine Verletzung der Rechte von Herrn Marnet vor. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grundstück des Mandanten ist eine ganze Reihe von Grundstücken mit höchstens der Hälfte seiner Grundstücksfläche gelegen. Diese Grundstücke sind alle bebaut. Hinter diesen Grundstücken an der Dattenbachstraße liegen wiederum vier durch eine Stichstraße erschlossene Grundstücke, die nicht einmal 400 qm groß sind und jeweils bebaut sind. In der Begründung wird für das gesamte Baugebiet sogar angegeben, dass die bestehenden Grundstücksgrößen sich innerhalb einer Spanne von 300 qm bis 3.000 qm bewegen. Die Festsetzung kann nicht so verstanden werden, dass nur noch Grundstücke mit einer Mindestgröße bis 600 qm bebaut werden dürfen. Damit würden alle kleineren jetzt vorhandenen Grundstücke sonst nur noch auf Bestandsschutz gesetzt. Wenn aber die kleineren Grundstücke unter 600 qm zukünftig weiter bebaut werden dürfen, wie in der Begründung auch ausdrücklich betont wird, führt dies zu einer nicht zu rechtfertigenden Schlechterstellung der Eigentümer von großen Grundstücken und damit auch von Herrn Marnet. Gerade in der Nachbarschaft des Mandanten zeigt sich an den Flurstücknummern, dass diese Grundstücke aus Teilungen hervorgegangen sind.

Die Einwendung ist somit dahin zu erheben, dass entweder die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße gestrichen wird oder die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet auf  $\geq 500$  qm angepasst wird, da sehr viele Grundstücke diese Mindestgröße nicht überschreiten.

Hierbei wird nicht verkannt, dass im Bestand bereits zahlreiche Garagen zum Teil ohne bzw. mit geringerem Grenzabstand an die Straßenparzellen gebaut wurden, gleichwohl hält die Gemeinde Glashütten weiterhin an dem vorgenannten städtebaulichen Ziel fest.

### **Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann. Demnach soll die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr 600 m<sup>2</sup> statt 800 m<sup>2</sup> betragen. Zudem können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zudem je angefangene 300 m<sup>2</sup> statt 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Auch diesbezüglich sollen Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Zudem wurde die Lage der Baugrenzen und somit der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sowie zu den maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.

#### 4. Zur Gestaltung von Hangbefestigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Es trifft zu, dass aufgrund der starken Hanglage bereits im Baugebiet starke Veränderungen der Topografie vorgenommen wurden. Vor diesem Hintergrund darf es nun aber nicht nachträglich zu den strengen Neuregelungen zur Gestaltung von Hangbefestigungen kommen. Diese sind vollständig zu streichen. Ansonsten können bestehende topografische Verhältnisse oder Veränderungen teilweise nicht mehr befestigt werden. Dies insbesondere dann nicht, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits erhebliche Veränderungen der Bodenverhältnisse vorgenommen wurden, die ein Abstützen der Erde auf dem betroffenen Baugrundstück erforderlich machen. Auf dem Grundstück des Mandanten ist es erforderlich, Hangbefestigungen bis zu einer Höhe von 3 m herzustellen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Nachbar auf seinem Grundstück das Erdreich massiv abgegraben hat. Angesichts des starken Gefälles muss die Regelung, nach der es bei Terrassierungen zu einer Steigung von nicht mehr als 15 % zwischen den Mauerkronen maximal kommen darf, gestrichen werden. Auf dem Grundstück des Mandanten ist es erforderlich, im unteren Bereich eine Stützmauer herzustellen als auch in dem oberen Bereich. Allein schon aufgrund der natürlichen Verhältnisse liegt hier eine Steigung von mehr als 15 % vor. Deswegen darf es aber keine Regelung zur Terrassierung geben, die eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks nicht mehr ermöglicht.

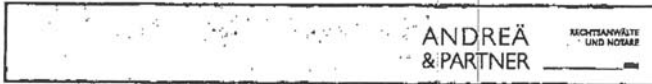
Mit freundlichen Grüßen



Blumenberg  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

#### **Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Hangbefestigungen im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen.



831/16

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner Prof. Dr. jur. Peter Scholz Notar, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Thomas Menzel Fachanwalt für Arbeitsrecht; Lutz Hoppe Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; Boris Kiedrowicz Notar, Fachanwalt für Erbrecht; Fachanwalt für Familienrecht; Thorsten Hopp Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; Dr. jur. Sebastian Erhard Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Jesko Hattesen Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie die angestellten Rechtsanwälte Christian Marx Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht; Nico Quitzdorff Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Raoul Blumenberg, Claudia Weidner Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Verkehrsrecht

65187 Wiesbaden, Bleibricher Allee 51-53, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hierrnit in Sachen [Redacted] / Gemeinde Glashütten wegen: Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

- 1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 54 ff. VwGO, §§ 51 ff. SGG
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.

Ordnungslin, den 06.04.16 [Redacted Signature]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

ANDREÄ & PARTNER · Postfach 1269 · 65002 Wiesbaden

Persönlich eingeworfen am 05.09.2019

Gemeinde Glashütten  
Bauabteilung  
Schlossborner Weg 2  
61479 Glashütten



Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

| Unser Zeichen | Sekretariat RA Blumenberg       | Datum      |
|---------------|---------------------------------|------------|
| 1801/19RB rb  | Frau Leber                      | 05.09.2019 |
| D70/140-19    | leber@rechtsanwalt-wiesbaden.de |            |
|               | Tel. 0 611 / 98 919-59          |            |

██████████ Gemeinde Glashütten  
Einwendungen gegen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“  
während der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1a.

██████████  
██████████ 61479 Glashütten, haben uns mit der  
Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt, wie Sie  
der als Anlage beiliegenden Vollmacht entnehmen können.

Namens und in Vollmacht von ██████████

██████████ erheben wir im Rahmen der öffentlichen  
Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den in der  
Zeit vom 05. August 2019 bis einschließlich Freitag, den 06.  
September 2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Über  
dem Seegrund“ im Ortsteil Schlossborn der Gemeinde  
Glashütten folgende Einwendungen:

EUGEN ANDREÄ\* NOTAR & D.†  
LUTZ HOPPE † NOTAR  
THOMAS MENZEL †  
BORIS KIEDROWICZ †,‡ NOTAR  
THORSTEN HOMP †,§  
PROF. DR. JUR. SEBASTIAN ERHARD †,§  
JESKO HATTESEN †  
CHRISTIAN MARX †,§ NOTAR  
NICO QUITZDORFF †,‡  
RAOUL BLUMENBERG †  
ELENA SCHUMANN  
STEFFEN WELKENBACH  
WOLFGANG PFEIFFER\* NOTAR & D.  
HOLGER ROSA\* NOTAR & D.  
DR. JUR. WOLFGANG WESTENBERGER\* NOTAR & D.  
PROF. DR. JUR. PETER SCHOLZ\*\* NOTAR & D.  
RECHTSANWÄLTE

† FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT  
‡ FACHANWALT FÜR STEUERRECHT  
§ FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT  
§ FACHANWALT FÜR VERKEHRSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR ERBRECHT  
§ FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT  
‡ FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUNGSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT  
§ FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITECTENRECHT  
‡ FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT  
\* bis Mai 2015 \*\* bis Juni 2019

65187 WIESBADEN · BIEBRICHER ALLEE 23  
65002 WIESBADEN · POSTFACH 1269  
TELEFON 06 11 / 9 89 19-0  
TELEFAX 06 11 / 9 89 19-81  
E-Mail: kanzle@rechtsanwalt-wiesbaden.de  
www.rechtsanwalt-wiesbaden.de

Partnerschaft mit Sitz in Wiesbaden  
Eingetragen AG Frankfurt/M. PR. 2069

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN  
IBAN: DE36 5107 0024 0298 2700 00  
BIC (SWIFT): DEUTDE33

WIESBADENER VOLKS BANK EG  
IBAN: DE14 5109 0000 0011 1111 14  
BIC (SWIFT): WIBADE3W

NASSAUISCHE SPARKASSE WIESBADEN  
IBAN: DE63 5105 0015 0100 0551 20  
BIC (SWIFT): NASSDE35

Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg – Biebricher Allee 23 – 65187 Wiesbaden  
für ██████████ -  
61479 Glashütten (05.09.2019)

### Beschlussempfehlungen

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 1. Zum Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Zur Reduktion der GRZ auf 0,3 und zur Festsetzung der GFZ auf 0,5

Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet 2, in dem sich das Grundstück Buchwaldstraße 2 befindet, eine **GRZ=0,4** fest. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die GRZ nun auf **0,3** reduziert wird. Dies stellt einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentum des Antragstellers dar. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden gestärkt werden. Ein Ziel der Bauleitplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen, wie auch die Gemeinde Glashütten richtig erkannt hat. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude nach den damals gültigen Festsetzungen errichtet wurden. Alle diese Gebäude würden auf den Bestandsschutz reduziert, wenn nun die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt würde, was insbesondere auch für das Gebäude der Mandanten gilt. In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 02.02.2016 war eine Reduktion auf 0,3 nicht vorgesehen. Es ist nicht verständlich, weshalb dies nun nachträglich aufgenommen wurde. Dies gilt umso mehr, als ohnehin eine Einschränkung dadurch stattfindet, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nunmehr die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, anteilig mitzurechnen sind. Allein hierdurch geht gegenüber der bisherigen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine Reduktion einher, die ausgeglichen werden muss, um die auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nicht auf Bestandsschutz zu setzen. Dasselbe gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können. In keinem Fall darf es aber zu einer weiteren Reduktion durch die Festsetzung einer **GRZ=0,3** kommen, die ohne Rechtfertigung das Eigentum unseres Mandanten beschränkt und damit seine Rechte verletzt. Es trifft auch nicht zu, wenn es in der Begründung heißt, der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes werde nunmehr erstmalig begrenzt. Bereits durch die frühere Festsetzung der Grundflächenzahl war der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits begrenzt. Diese Festsetzung prägt auch das Eigentum. Es ist nicht vertretbar, angesichts des gleichzeitigen Ziels, nicht immer neue Flächen für Bebauung in Anspruch zu nehmen, sondern die vorhandenen Flächen besser auszunutzen, hier eine ohnehin schon gegebene Beschränkung der Bebaubarkeit noch weiter zu reduzieren.

In § 17 Abs. 1 BauNVO ist gerade vorgesehen, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten regelmäßig eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl

**Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die 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. Ferner setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen, sodass letztlich keine maßgebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung entstehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.



von 1,2 vorzusehen ist. Bereits die Reduktion der Geschossflächenzahl auf 0,5 stellt eine erhebliche Einschränkung dar und muss entsprechende der Regelung im Gebiet 3 auf mindestens 0,8 angepasst werden. Keinesfalls darf die Grundflächenzahl auf unter 0,4 reduziert werden.

Es trifft daher auch nicht zu, dass mit der neuen Festsetzung keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Insofern liegt auch ein Fehler in der Abwägung vor, da diese Belange nicht eingestellt wurden.

### 1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind zu unbestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung soll der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand sein. Das Grundstück der Mandanten liegt am Hang. Es ist unklar, ob damit die hangseitige oder talseitige Wand gemeint ist. Wenn die hangseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen ausreichend. Wenn hingegen die talseitige Wand gemeint ist, sind die Höhenfestsetzungen angesichts des steilen Hanges jeweils um mindestens 2,5 Metern zu niedrig. Das Gebäude unserer Mandanten mit gegeneinander laufenden Dachflächen hat talseitig bereits eine Traufhöhe von 6 Metern. Es würde ohne Grund auf Bestandsschutz gesetzt. Wird mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf das talseitige Wandmaß abgestellt, ist hangseitig nicht mehr genug Aufbauhöhe vorhanden.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudeoberkante sind damit jeweils um mindestens 2,5 Meter zu gering. Aufgrund der starken Neigung des Baugebietes müssen die Häuser regelmäßig in den Hang gebaut werden, so auch auf dem Grundstück der Mandanten. Wenn dann die Höhenberechnung entsprechend der Ziffer 2.2.2 vorgenommen wird, besteht die Gefahr, dass zu der höheren Hangseite dann keine ausreichende Höhe für die Errichtung eines Vollgeschosses mehr verbleibt. Es werden daher auch Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erhoben.

### 2. Zur Zulässigkeit von Garagen

Es werden Einwendungen insofern erhoben, als Garagen mindestens einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Dies führt dazu, dass beträchtliche Entfernungen von der Straße bis zur Garage als Einfahrt hergestellt werden müssen. Dies führt nicht nur zu

### **Zu 1.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.**

Zunächst kann angemerkt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf das hangseitige Gelände abstellt, da hier der „höchstgelegene“ Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand entsteht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = 1$  abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

### **Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.**

Die gewählte Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 für den Plangebietsbereich südwestlich der Eichwaldstraße, der zufolge Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einzuhalten haben.

unnötigen Kosten, sondern auch zu einer unnötigen Versiegelung der Gartenflächen. Anstatt dass der Garten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans kultiviert werden kann, muss dieser mit einer Einfahrt überbaut werden. Zudem reduziert sich durch diese Regelung zu den Garagen zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist diese Festsetzung auch nicht mit dem Verkehrsfluss zu begründen.

Unsere Mandanten haben auf dem Grundstück eine Garage mit einem Abstand von nur 1,6 Metern zur Grundstücksgrenze errichtet. Insofern stellt die Festsetzung eine Beeinträchtigung ihres Eigentums dar, die vor den vorgenannten Gründen nicht zu rechtfertigen ist. Insbesondere die Buchwaldstraße hat einen so geringen Verkehrsfluss, dass es dort keiner Zufahrt zu der Garage von 5 Metern bedürfen würde. Weiter ist eine solche Anordnung der Garage auf dem Grundstück der Mandanten unmöglich, da es sonst zu einer Überschneidung mit dem Wohngebäude kommen würde. Es ist daher die Festsetzung zu streichen, nach der Garagen einen Abstand von mindestens 5 Metern zur der Grundstücksgrenze einzuhalten haben.

### 3. Festsetzung der Baugrenzen

Die Festsetzungen zur Baugrenze und zur überbaubaren Grundstücksfläche verlaufen ohne dass dies zu rechtfertigen wäre, durch die Garage der Mandanten, die damit auf Bestandsschutz gesetzt wird. Die Garage auf dem Grundstück der Mandanten kann nicht verschoben werden, da sie sonst zu nah an das Wohnhaus heranrücken würde. Weiter wird in dem Bebauungsplan an anderen Stellen wegen vorhandenen Gebäuden, die über die Baugrenze reichen, eine Ausbuchtung festgesetzt, sodass sichergestellt ist, dass auch eine Bebauung in der Zukunft an gleicher Stelle wiederhergestellt werden kann. Es stellt eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung dar, wenn nicht ebenso hinsichtlich der Garage der Mandanten verfahren wird, welche die Baugrenze überschreitet.

Mit freundlichen Grüßen

  
Blumenberg  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Bestand bereits zahlreiche Garagen zum Teil ohne bzw. mit geringerem Grenzabstand an die Straßenparzellen gebaut wurden, gleichwohl hält die Gemeinde Glashütten weiterhin an dem vorgenannten städtebaulichen Ziel fest. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen auch hier grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird im Übrigen wie folgt entsprochen:**

Im Bebauungsplan werden für einzelne Wohngebäude die überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Bestand angepasst, dies betrifft jedoch nur das eigentliche Wohngebäude, während im Übrigen für bestehende Garagen bzw. Nebenanlagen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht angepasst wurden. Gleichwohl werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend angepasst, dass auch im Bereich der südlichen Buchwaldstraße, entsprechend des nördlichen Straßenabschnittes, ein Abstand der Baugrenzen von 3 m statt wie bislang vorgesehen von 5 m zur Straßenparzelle gilt.

Der Partnerschaftsgesellschaft ANDREÄ & PARTNER (PR 2069 AG Frankfurt/ Main)

Einzelvertretungsberechtigt sind die Partner **Prof. Dr. jur. Peter Scholz** Notar, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; **Thomas Menzel** Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Lutz Hoppe** Notar, Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Boris Kiedrowicz** Notar, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Familienrecht; **Thorsten Homp** Fachanwalt für Verkehrsrecht, Fachanwalt für Versicherungsrecht; **Dr. jur. Sebastian Erhard** Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; **Jesko Hattesen** Fachanwalt für Arbeitsrecht; **Christian Marx** Notar, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht; **Nico Quitzdorf** Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; sowie die angestellten Rechtsanwälte **Raoul Blumenberg** Fachanwalt für Verwaltungsrecht; **Elena Schumann**; **Stefen Welkenbach**.

65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 23, Tel.: 0611 / 98919-0, Fax: 0611 / 98919-81

wird hiermit in Sachen [REDACTED] / Gemeinde Glashütten  
wegen: Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

**VOLLMACHT** erteilt, insbesondere

1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 54 ff. VwGO etc.
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, insbesondere auch zur Vertretung in Widerspruchsverfahren,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

**Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVG berechnen sich nach dem jeweiligen Gegenstandswert soweit nicht eine gesonderte Gebührenvereinbarung geschlossen wird.**

Wiesbaden, den 05.09.19 [REDACTED]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 26. August 2019 15:37  
An: meixner@gemeinde-glashuetten.de; Info Glashütten  
Betreff: Bebauungsplan "Über dem Seegrund"

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Meixner,

1. einige Bewohner der Dattenbergstr, Butznickelstr. und Kapellenstr. sind mehr oder weniger aufgeregt angesichts des vorgelegten Entwurfes eines Bebauungsplanes.  
Wer sich allerdings tatsächlich bereits mündlich oder schriftlich bei Ihnen gemeldet hat, ist uns im Detail nicht bekannt.

Generell haben wir den Inhalt und die Absicht des Bebauungsplanes verstanden. Da es sich insgesamt um ein recht großes Gebiet innerhalb der Gemeinde Glashütten handelt, haben wir folgenden Vorschlag:

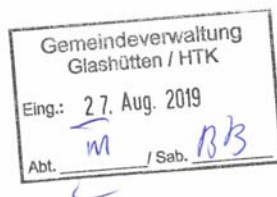
2. Sehen Sie eine Möglichkeit relativ spontan - und möglichst noch vor Ablauf der Einwendungsfrist (die man aber bestimmt noch verlängern könnte ??) - einen Ortstermin mit den betroffenen Anwohnern zu organisieren. D.h. Sie würden alle Anwohner anschreiben, dass man sich z.B. am Anfang der Dattenbergstraße trifft und sodann (sozusagen im "Zick-Zack") die betroffenen Straßen gemeinsam abläuft. Dabei könnten Sie, Herr Meixner, als Fachmann direkt vor Ort die eine oder andere Stelle zeigen, wo theoretisch noch ein Haus gebaut werden dürfte, wo ein älteres Haus z.B. abgerissen und neu gebaut werden dürfte, und wie hoch und wie groß dies dimensioniert werden dürfte, wie sich das rechnerische Mittel zur Straße im Verhältnis zur Haushöhe verhält usw.usw. Dabei könnten bestimmt auch die Fachleute um Begleitung gebeten werden, die maßgeblich diesen Bebauungsplan entwickelt haben.

Wir meinen, dass dies sehr viel informativer und regelrecht beeindruckender ist, Dinge direkt und beispielhaft an Häusern und Grundstücken aufzuzeigen, als wenn Ihnen schriftliche Frage zugehen, deren Inhalt und deren Beantwortung bestimmt nicht so erhellend und befriedigend sein können wie eine direkt Vor-Ort-Inaugenscheinnahme.

Alternativ könnten die betroffenen Bürger auch zu Ihnen ins Rathaus gerufen werden, wo anhand der Pläne direkt die aufkommenden Fragen von Fachleuten beantwortet werden könnten. Beeindruckender ist und bleibt natürlich immer ein greif- und sichtbarer Ortstermin.

Es wäre prima, wenn Sie diesen Vorschlag, der sicherlich eher unüblich ist, in Erwägung ziehen könnten.

Viele Grüße  
[REDACTED]



## Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

D – 61479 Glashütten  
Telefon  
Fax  
Mobile  
E-Mail

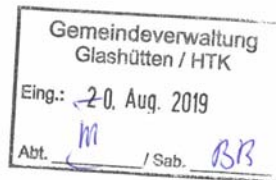
– Bürgerinitiative Dattenbachstraße – 61479  
Glashütten (15.08.2020)

1. Sehr geehrte Vorsitzende der Gemeindevertretung,  
Sehr geehrte Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter,  
im Anhang schicken wir, die Bürgerinitiative Dattenbachstraße, Ihnen unseren offenen Brief, in dem wir die Abschaffung von Straßenbeiträgen für Glashütten fordern (siehe Anhang). Viele Bürgerinnen und Bürger aus Glashütten unterstützen uns in unserem Anliegen. Die entsprechenden Unterschriftenlisten übergeben wir Ihnen gerne morgen Abend vor der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses.  
Es geht auch ohne die Erhebung von Straßenbeiträgen.  
Folgende Gemeinden, die ähnlich wie Glashütten aufgestellt sind, haben die Straßenbeiträge abgeschafft und finanzieren aus Steuermitteln:  
Meinhard, Werra-Meißner Kreis, 4.574 Einwohner, seit 10.08.18 ohne Straßenbeiträge  
Sontra, Werra-Meißner Kreis, 7.839 Einwohner, seit Oktober 2018 ohne Straßenbeiträge  
Die Gemeinde Eczell, Wetteraukreis, 5.809 Einwohner, hat die Straßenbeiträge abgeschafft. Die Grundsteuer wurde von 2019-2023 um moderate 80 Punkte erhöht, um Straßenerneuerung zu finanzieren. Nach 5 Jahren wird die Erhöhung wieder rückgängig gemacht.  
Im Anhang eine Liste von hessischen Kommunen, die die Straßenbeiträge abgeschafft haben, der weitaus größte Teil ohne Erhöhung der Grundsteuer. Darunter auch kleinere Gemeinden.  
Ferner ist ein gutes Erhaltungsmanagement - also eine System für den optimalen Erhalt von Straßen – denkbar.  
Beschließen Sie, falls Sie die Finanzmittel der Kommune für nicht ausreichend halten, eine dahingehende Resolution an das Land, in welcher die Einhaltung des Artikels 137 der Verfassung des Landes Hessen gefordert wird (siehe offener Brief).  
Es gibt also Alternativen!!
2. Wir bitten Sie, unser Vorhaben zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger von Glashütten zu unterstützen.

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise und Anregungen ausschließlich auf die Abschaffung der Straßenbeiträge abstellen.



D – 61479 Glashütten  
Telefon  
Fax  
Mobile  
E-Mail

Offener Brief  
Bürgerinitiative Dattenbachstraße, Glashütten-Schloßborn

Glashütten, 15.08.2019

an die Gemeindevertretung von Glashütten  
**Zur Kenntnis an Bürgermeisterin Frau Bannenberg**

### **Aufhebung der Straßenbeitragssatzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Straßenbeiträge sind ein Relikt aus dem Preußen des Jahres 1893. Seit dem 7. Juni 2018 ist es den hessischen Kommunen vom Landesgesetzgeber freigestellt, ob sie bei Straßen-erneuerungen Straßenbeiträge von den Anliegern verlangen oder nicht. Das hat dazu geführt, dass inzwischen in über 100 hessischen Kommunen keine Straßenbeiträge mehr erhoben werden, so auch in unserer unmittelbaren Nachbarschaft (Kelkheim, Eppstein, Liederbach, Neu Anspach haben abgeschafft, Frankfurt und Wiesbaden haben nie erhoben). Leider gehörte Glashütten bisher noch nicht dazu.

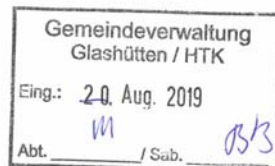
Das soll geändert werden.

Laut Amtsblatt vom 15.06.19 sind folgende Straßen in nächster Zeit von Straßenbeiträgen betroffen: Dattenbachstraße, Heuweg, Im Wiesengrund, Burgstraße, Schustergasse, Borngasse, Sandweg, Am Höhenstrauch, Schauinsland, Eichwaldstraße u.a.

Wir, die Unterzeichnenden, fordern Sie daher auf

1. beschließen Sie die Aufhebung der aktuellen Straßenbeitragssatzung rückwirkend zum 7. Juni 2018 oder früher.
2. lassen Sie die Beiträge aus eventuellen Vorausleistungsbescheiden zurückerstatten.
3. prüfen Sie eine ggfs. gestaffelte Rückerstattung von Beiträgen, die in den letzten fünf Jahren erhoben wurden.
4. beschließen Sie, falls Sie die Finanzmittel der Kommune für nicht ausreichend halten, eine dahingehende Resolution an das Land, in welcher die Einhaltung des Artikels 137 der Verfassung des Landes Hessen gefordert wird: „Der Staat hat den Gemeinden und Gemeindeverbänden die zur Durchführung ihrer eigenen und der übertragenen Aufgaben erforderlichen Geldmittel im Wege des Lasten- und Finanzausgleichs zu sichern, sowie auf den neuen Artikel 26 d (Förderung der Infrastruktur) „Der Staat wirkt auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land hin.“

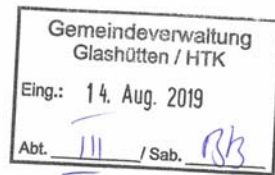
Vorsorglich teilen wir, die Unterzeichnenden, Ihnen heute schon mit, dass wir gegen Beitragsbescheide mit allen rechtlichen Mitteln vorgehen werden, und auch die jetzt mögliche Ratenzahlung über 20 Jahre zu 0,12 Prozent Zins beanspruchen werden.



Anlage zum Schreiben [Redacted] – Bürgerinitiative Dattenbachstraße

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn



An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfsfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:  
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindevorwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"
3. Wir stellen fest, dass
  - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
  - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
  - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
  - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
  - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse, prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 1479 Glashütten (11.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

**4. Ausweg:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**



Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir Einspruch.

2. Vorläufige Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse für den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. nach unserem Dafürhalten rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden sehr hohen Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche und eher zufällige Veröffentlichung auf eine Anfrage der FDP-Fraktion, die Anlieger der im B-Planentwurfgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung anderer Straßen in Schloßborn (z.B. der Butznickelstraße, ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

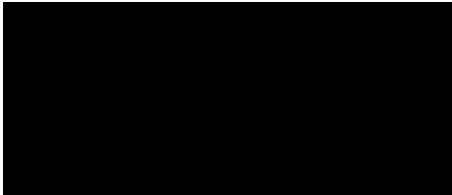
**4. Mögliches weiteres Vorgehen:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

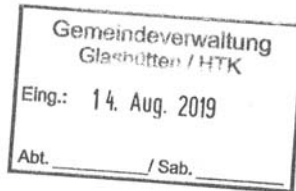


**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

Ausweg:

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

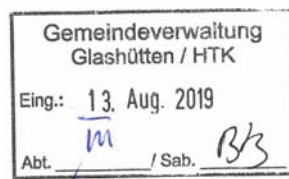
Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Buntnickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

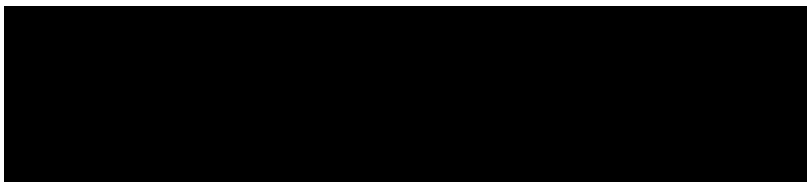
**4. Ausweg:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

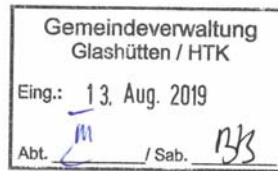


**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

**1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.**

**2. Begründung des Einspruchs:**

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindevorwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen"!

**3.** Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

**4. Ausweg:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

**Beschlussempfehlungen**

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

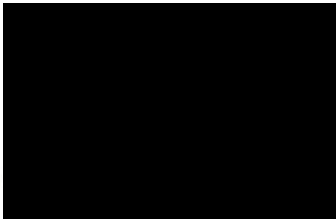
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen





Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:  
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindevorwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"
3. Wir stellen fest, dass
  - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
  - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
  - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
  - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
  - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt
4. Ausweg:  
Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

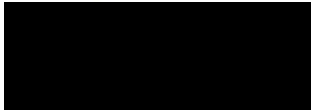
#### **Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

#### **Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in <sup>die</sup> der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.





61479 Glashütten-Schloßborn

Schloßborn, den 11.08.2019

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn

hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfssfassung 16.07.2019)' erheben wir Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat.

Und "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 wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist.

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

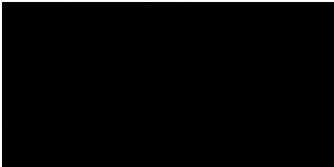
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

4. Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Vielen Dank hierfür

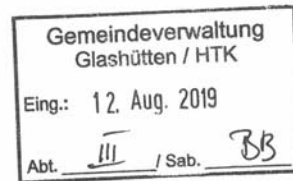


**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Schloßborn, den 09.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: **Einspruch**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfsfassung 16.07.2019)' erhebe ich, auch in Namen meiner Frau, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, daß das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstr. in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Ich stelle fest, daß

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstr. im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstr. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muß. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten  
(09.08.12019)

**Beschlussempfehlungen**

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4.

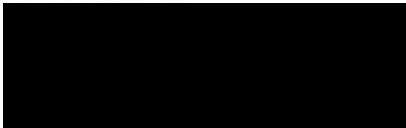
Ausweg:

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o. a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, daß

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, daß es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in vielen Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß



**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

|  |           |
|--|-----------|
| Gemeindeverwaltung<br>Glashütten / HTK |           |
| Eing.: 12. Aug. 2019                   |           |
| Abt. 11                                | / Sab. B3 |

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund". Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfssassung 16.07.2019)' erhebe ich Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist.
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

Ausweg

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

### Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

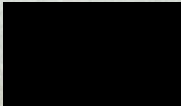
4.

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o. a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



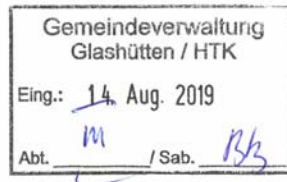
**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**



Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erheben wir, Einspruch.

2. Begründung des Einspruchs:

Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedener Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"

3. Wir stellen fest, dass

- offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
- die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
- damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtwidrig ist,
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

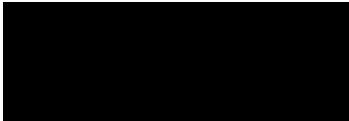
**4. Ausweg:**

Da wir mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden sind und dessen Umsetzung befürworten, regen wir an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

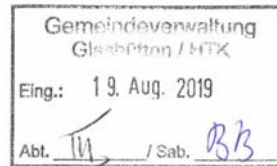
Mit freundlichen Grüßen



**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Schloßborn, den 14.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn



An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

In der Sache: Bebauungsplanentwurf "über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich hiermit Einspruch.
2. Begründung:  
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Und "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 wird 2021 begonnen!"
3. Ich stelle fest, dass
  - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
  - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
  - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig ist,
  - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
  - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse prozentual (75%) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangsläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "über dem Seegrund" sein, während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos blieb
  - die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme für die Anlieger (Strassensanierung i.H.v. über 1Mio. €) in Bezug auf die Ursache bzw. das Ziel und dessen Nutzen für die Anlieger (Kanal-Sanierung mit sehr geringer Anliegerbeteiligung, da ohne jeglichen Nutzen für selbige) sehr fraglich ist

– 61479 Glashütten (14.08.2019)

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Vorschlag:

Da ich mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden bin und dessen Umsetzung befürworte, rege ich an, dass

- bald möglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit informiert und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

Ich habe Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachte, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Ich bitte Sie, mir meinen erfolgten Einspruch schriftlich zu bestätigen.

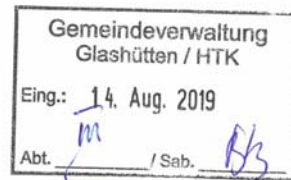
Mit freundlichen Grüßen

**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**

Glashütten, den 11.08. 2019

61479 Glashütten

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten  
Rathaus  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten



- per Mail -

**Bebauungsplanentwurf "Über dem Seegrund", Ortsteil Schloßborn  
hier: Einspruch**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bannenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren Beigeordneten,

1. gegen den am 27.07.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen B-Planentwurf "Über dem Seegrund" mit dessen Textteil 'Begründung zum Bebauungsplan (Entwurfassung 16.07.2019)' erhebe ich Einspruch.
2. Begründung des Einspruchs:  
Auf der Seite 15, Kapitel Abwasserentsorgung, des o.a. Entwurfes wird aufgeführt, dass das seitens der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro 5 Varianten berechnet, verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einen mittelfristigen Maßnahmenkatalog erarbeitet hat. Des weiteren heißt es: "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 wird 2021 begonnen!"
3. Ich stelle fest, dass
  - offenbar vor der Offenlegung dieses B-Planentwurfes keine Beratung/Beschlussfassung der Gemeindegremien (GV, GVO, BSA, FA) über diesen Maßnahmenkatalog erfolgt ist,
  - die betroffenen Bürger in keiner Weise über die Einzelheiten dieser sehr kostenintensiven Maßnahmen des genannten Maßnahmenkataloges im öffentlichen Verfahren unterrichtet worden sind,
  - damit sowohl die diesbezügliche Berücksichtigung im Haushaltsentwurf 2020, als auch die Bekanntgabe der Ausführung Dattenbachstrasse im Jahre 2021 höchst bedenklich bzw. rechtswidrig sind,
  - es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
  - die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße beitragen sollen, auf Widerspruch und Widerstand der Anlieger stoßen muss. Die Begründung zur Straßensanierung soll die Zwangläufigkeit der Kanalsanierung als Voraussetzung zur Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes "Über dem Seegrund" sein; während die recht gründliche Sanierung der Butznickelstraße z.B. (ebenfalls in diesem Plangebiet) für die Anlieger kostenlos bleibt.

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

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

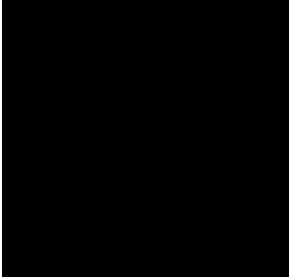
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

4. Ausweg:

Da ich mit den übrigen Festsetzungen des o.a. B-Planentwurfes einverstanden bin, rege ich an, dass

- baldmöglichst über die Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Abwasserentsorgung dieses Gebietes die Öffentlichkeit hergestellt und
- darüber hinaus die Beteiligung der interessierten bzw. sachkundigen Anlieger in Fachausschüssen bzw. Kommissionen der Gemeindegremien zur Findung optimaler Lösungsmöglichkeiten in der Thematik Abwasserentsorgung des Gebietes und deren Kostenstruktur gefunden wird.

**Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.**



#### Stellungnahme zu den Planungen der Sanierung der Dattenbachstraße

1. Wir Mitglieder der Bürgerinitiative Dattenbachstraße sehen es als nicht gerechtfertigt, dass der Kanal zum Großteil auf Kosten der Anlieger vergrößert und die Straße saniert werden soll. Dies hat folgende Gründe:
1. Laut Aussage des Bauamts liegt die Ursache der Baumaßnahme darin begründet, dass die Erweiterung des Kanals in der Dattenbachstraße die Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan „über dem Seegrund“ umgesetzt werden kann.
    - a. Warum soll der Kanal vergrößert werden?
    - b. Um welchen Faktor soll der Kanal vergrößert werden?
    - c. Wir widersprechen grundsätzlich der Notwendigkeit einer Vergrößerung:
      - i. In der Begründung zum Bebauungsplan „über dem Seegrund“ wird davon gesprochen, dass es nach den Modellrechnungen zu Überstauereignissen an Schachtbauwerken kommt.  
**Wir widersprechen dieser Modellrechnung**, da es in der Dattenbachstraße noch nie zu solchen Überstauereignissen gekommen ist **und beantragen eine Einsichtnahme in die Modellrechnungen**, denn es ist nicht ersichtlich, von welchen Fakten ausgegangen wurde. (z. B. Durchmesser, Gefälle, Rohrreibungsverluste, Regenmengen usw. )  
Außerdem wären die Folgen von Überstauereignissen in der Dattenbachstraße derzeit sehr gering, weil das Wasser nicht in die Häuser sondern in das Tal abfließen würde.  
**Anders sieht es aus, wenn die Dattenbachstraße talseitig bebaut werden soll. Aber dies haben die derzeitigen Anlieger der Dattenbachstraße nicht zu vertreten!**
    - d. Auch bei einer zukünftigen weiteren Verdichtung würde die Belastung des Kanals bei Starkregenereignissen dann nicht zunehmen, wenn jeweils der Einbau einer Retentionszisterne vorgeschrieben wird. (Es könnte sogar im Gegenteil die Belastung leicht abnehmen)
    - e. Die Kanalvergrößerung haben die Anlieger der Dattenbachstraße nicht zu vertreten und daher ist es nicht folgerichtig, dass diese einen Großteil der Kosten übernehmen sollen. Insbesondere sollen die Anlieger die Kosten für die neuen Kanalanschlüsse der Häuser selbst tragen (Verursacherprinzip).
    - f. Ohne die Kanalvergrößerung bräuchte die Dattenbachstraße jetzt nicht saniert werden. Eine Sanierung würde laut Aussage des Bauamts erst in 5 – 10 Jahren notwendig sein. Die Straße wurde 1969 erstellt, so dass die Sanierung bei einer Lebensdauer von ca. 50 Jahren stattfinden würde. Bei einem Kostenvolumen von 1,5 Mio € würden dementsprechend 300.000 € auf einen Zeitraum von 10 Jahren entfallen. **Dieser Betrag (also 1/5) könnte angespart werden, wenn die Sanierung erst in 10 Jahren stattfinden würde.**
  2. Üblicherweise beträgt die **Lebensdauer** einer Straße 70-90 Jahre. Folgende von den Anwohnern nicht zu vertretende Ursachen haben dazu geführt, dass laut Aussage des Bauamts die Lebensdauer gesunken ist:
    - a. Der Bau der Straße wurde schlecht durchgeführt, insbesondere wurde eine ausreichende Hangbefestigung vernachlässigt.

#### Bürgerinitiative Dattenbachstraße (11.08.2019)



#### Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen.

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro 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. 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. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Die neue Hangbefestigung bei der Straßensanierung wird zudem zu höheren Kosten als üblicherweise führen.

- b. Die Straße wird von mehr schweren LKW befahren, als es für eine Anliegerstraße üblich ist (ein LKW belastet die Straße wie 100.000 PKW):
  - i. Durch den Forstverkehr  
(beispielsweise sind in der ersten Augustwoche dieses Jahres täglich Holztransporte gefahren)
  - ii. Bei der Kanalsanierung Seegrund und dem Bau des Rückhaltebeckens in den 80er Jahren durch den Schwarzbachverband haben schwere Baufahrzeuge die Straße geschädigt. Damals hat der Schwarzbachverband dafür sogar eine Summe als Wertschätzung an die Gemeinde entrichtet.

Eine grobe Verkehrszählung ergab, dass etwa 80% des Verkehrsaufkommens nicht den Anliegern der Dattenbachstraße zuzuordnen ist.

(Anlieger anderer Straßen, Arztpraxis, Forst, Baustellenfahrzeuge zu Baustellen im Bereich oberhalb der Dattenbachstraße)

2.
  3. Wir gehen davon aus, dass die Baumaßnahmen auch dazu dienen sollen, dass eine talseitige Bebauung der Dattenbachstraße zeitnah ermöglicht wird. Diesbezüglich hätten wir folgende Fragen
    - a. Ist dies richtig?
    - b. Ist es richtig, dass die Anlieger auf der Talseite sich nur zu 1/3 an den Baukosten beteiligen (über die derzeitigen Grundstücksbesitzer).  
Da die Gemeinde Besitzer vieler talseitiger Grundstücke ist, profitiert die Gemeindekasse davon, dass die Käufer geringere Erschließungskosten zahlen müssen und die Grundstücke daher teurer verkauft werden können.
    - c. Ist es vorgesehen, dass bei der Sanierung ein zweiter, talseitiger Gehweg gebaut wird?
    - d. Wann plant die Gemeinde frühestens mit der talseitigen Bebauung der Dattenbachstraße zu beginnen?
  4. Bei vergleichbaren Baumaßnahmen in der Vergangenheit wurden die Anlieger erheblich besser gestellt, als dies in der Dattenbachstraße vorgesehen ist:
    - a. Die Butznickelstraße und die Maisebachstraße wurden saniert, **ohne** dass die Anlieger einen Cent bezahlt haben. Nach unserer Beobachtung wurde die Sanierung in der Butznickelstraße nicht nur rein oberflächlich durchgeführt sondern so, dass die Anlieger auch weiterhin für längere Zeit nicht mit einem Straßenbeitrag rechnen müssen.  
Auch wurden entgegen der Aussage des Bauamts nach unserer Beobachtung in der Maisebachstraße Kanalarbeiten durchgeführt.
    - b. Im 2. Bauabschnitt Ginsterweg mussten die Anlieger lediglich 50% der Kosten tragen, obwohl es sich dabei um eine Sackgasse handelt und dort ausschließlich Anliegerverkehr ist.
4. Grundsätzlich fordern wir die Abschaffung von Straßenausbaubeiträgen, denn sie sind gleich in mehrfacher Hinsicht unverhältnismäßig, ungerecht und auch unnötig. Dies geht schon daraus hervor, dass die meisten Bundesländer sie abgeschafft oder nie eingeführt haben und sie in Hessen lediglich erhoben werden können aber nicht müssen. Die überwiegende Anzahl der hessischen Gemeinden erhebt auch keine Straßenausbaubeiträge, bzw. hat diese in letzter Zeit abgeschafft (Kelkheim, Eppstein, Liederbach, Neu Anspach).

Darüber hinaus ist zwar zutreffend, dass im Rahmen einer Bauleitplanung die Erschließung gesichert sein muss. Da jedoch, wie bereits dargelegt, als Ergebnis der seitens des beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Berechnungen bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten, wäre auch ohne das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ eine Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen im Plangebiet erforderlich.

Ferner wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Festsetzung mit der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöhen darf. 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.

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

Seitens der Gemeinde Glashütten bestehen keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Talseite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen.

**Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.**



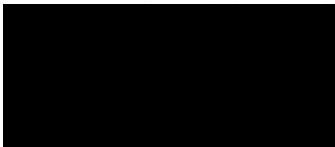
Da wir annehmen, dass die Gemeinde Glashütten nicht schlechter wirtschaftet als andere vergleichbare Gemeinden die keine Beiträge erheben, fehlt uns das Verständnis, warum die Bürger hier zusätzlich belastet werden sollen. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zukünftig weniger Gewerbesteuereinnahmen abführen muss, also zusätzliche Einnahmen generieren kann, zusätzlich zu den Gebühren und Steuern die wir ohnehin abführen müssen.

Im Falle der Dattenbachstraße kommen gleich mehrere Punkte ins Spiel:

- a. man lädt die Folgekosten des neuen Bebauungsplans einseitig auf die jetzigen Bewohner der Dattenbachstraße ab.
- b. die überwiegende Masse des Verkehrsaufkommens kommt nicht von Bewohnern der Dattenbachstraße sondern von Anliegern anderer Straßen und vom Verkehr der Arztpraxis, die nichts zu den Straßenausbaubeiträgen beitragen.
- c. die einseitige Bebauung führt nahezu zur Doppelbelastung der Anlieger
- d. für andere Straßen der Gemeinde wurden keine Beiträge erhoben

5. Wir fordern Sie sehr geehrte Frau Bannenber auf, uns zeitnah im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung umfassend zu informieren.  
**Vorab bitten wir um schriftliche Stellungnahme.**

Im Namen der Bürgerinitiative der Dattenbachstraße,  
die Interessenvertreter der Bürgerinitiative Dattenbachstraße



#### **Zu 5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Entsprechend den städtebaurechtlichen Vorgaben wird das Ergebnis der Abwägung über die im Bauleitplanverfahren vorgebrachten abwägungserheblichen Belange nach erfolgter Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) entsprechend mitgeteilt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen sowie die Erhebung von Straßenbeiträgen betreffen.

Gemeinde Glashütten  
Schlossborner Weg 2  
61479 Glashütten



61479 Schloßborn

Schloßborn, den 27. August 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn "Über dem Seegrund" /  
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Stellung-  
nahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1a.** im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung "Über dem Seegrund" möchte ich Sie bitten, die nachfolgende Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, die beschriebenen Auswirkungen zu bedenken und eine weitere Nachverdichtung nicht zuzulassen.

Denn eine Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund"

- führt mittelbar zu höheren Kosten für Gemeinde und Bürger (hierzu Ziff. 1),
- schadet dem Wert der Immobilien nicht nachverdichtender Eigner (hierzu Ziff. 2),
- führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen (hierzu Ziff. 3),
- schadet dem einzigartigen Charakter des natürlich geprägten Ortsteils (hierzu Ziff. 4)
- gefährdet die Versorgung der Einwohner mit eigenem Quellwasser (hierzu Ziff. 5)

Sollte die vorliegende Bauleitplanung dennoch beschlossen werden, kündige ich bereits jetzt an, gemeinsam mit den Mitunterzeichnern rechtlich gegen den Beschluss vorzugehen.

Im Einzelnen:

– 61479 Schloßborn

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.**

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. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen 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. 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.

## 1. Nachverdichtung führt mittelbar zu höheren Kosten für Gemeinde und Bürger

Mit der durch den Plan ermöglichten Nachverdichtung und dem damit verbundenen Zuzug von Neubürgern dürften die Gemeindeeinnahmen insbesondere durch Mehreinnahmen aus der Einkommenssteuer steigen.

Für die Bürger führt die Nachverdichtung mittelbar aber zu höheren Kosten. Denn notwendige Folge der Nachverdichtung ist der Ausbau der Infrastruktur, insbesondere von Kanalisation und (damit notwendigerweise einhergehend) von Straße.

Die Aussage, wonach die Kanalisation (und damit die Straße) auch ohne weitere Nachverdichtung erneuert werden müsse, stelle ich in Frage. Wie sonst wäre die Kanalisation in der jetzigen Ausbaustufe in der Lage, die laufenden Aufgaben ohne für den Bürger ersichtliche Probleme zu bewältigen. Sollte es allerdings tatsächlich zutreffend sein, dass eine weitere (unkontrollierte) Nachverdichtung die Kapazität der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Kanalisation, überschreitet, dann ist nicht nachvollziehbar, weshalb der jetzt offen gelegte Bebauungsplanentwurf diese Nachverdichtung gegenüber dem ersten Entwurf in weitaus größerem Maße zulässt, z.B. durch deutlich verkleinerte Mindestgrößen der Grundstücke und Mindestflächen je Wohnung.

Unabhängig davon, ob alle Bürger des Ortsteils (über wiederkehrende Straßenbeiträge oder über Grundsteuer) oder nur die jeweiligen Anlieger belastet werden, höhere Belastungen der Bürger sind unvermeidlich. Die Beiträge der ersehnten "Neubürger" dürften die "Altbürger" kaum spürbar entlasten. Hier sei auch die Frage erlaubt, in wie weit Bürger, die bereits in der Vergangenheit als Anlieger Infrastrukturmaßnahmen finanziert haben, bei einer in Folge der Nachverdichtung anstehenden Infrastrukturanierung erneut zur Kasse gebeten werden können.

Da auch die Gemeinde in Abhängigkeit des Straßentyps (Anlieger-, Durchgangstraße) die Kosten anteilig zu tragen hat, sollte vorher geprüft werden, ob diese Ausgaben nicht die ersehnten höheren Einnahmen z.B. aus der Einkommenssteuer wieder aufzehren.

Es geht natürlich nicht darum, jegliche Investitionen in die Infrastruktur zu verteufeln. Natürlich müssen Straßen in einem ordentlichen Zustand sein. Umfassende Infrastrukturmaßnahmen nur aus Gründen der angestrebten Nachverdichtung sind jedoch abzulehnen.

Da unweigerlich höhere Summen im Raum stehen, sollte die Gemeinde im Sinne der Transparenz der öffentlichen Verwaltung den für Bürger und Gemeinde zu erwartenden "Preis" der beabsichtigten Nachverdichtung bereits im Rahmen der Diskussion um die neue Bauleitplanung - also jetzt - benennen und nicht erst dann ermitteln, wenn der Ausbau durch eine erfolgte Nachverdichtung zwingend erforderlich werden sollte. Bei der derzeit zur Diskussion stehenden Kanal- und Straßenerneuerung der Dattenbachstraße im Jahr 2020 geht die Gemeinde von Belastungen durch Straßenbeiträge von durchschnittlich bis zu **25.337 EUR je Baugrundstück**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach nicht mehr und weniger als das Ziel eines „Interessenausgleichs“ zwischen den raumordnerischen Zielvorgaben bezüglich der einzuhaltenden Siedlungsdichte, der grundgesetzlich garantierten Eigentumsfreiheit, den privaten Interessen zur baulichen Nachverdichtung einerseits und zum Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur andererseits sowie dem öffentlichen Interesse der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ohne Bauleitplanung letztlich keine sachgerechte Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet erzielt werden kann.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen sowie die Erhebung von Straßenbeiträgen betreffen.

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro 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. 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. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

aus (vgl. Amtsblatt KW 24 Nr. 12 v. 15.06.2019). Die Bürger dürfen voraussetzen, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebiet "Über dem Seegrund" durchgeführt hat und diese nun offenlegt.

Das Zahlenwerk dürfte mit noch größerer Spannung erwartet werden, wenn es eine erste Kostenschätzung der bereits in der Gemeinde herumgeisternden Idee zur Entlastung der Weiherstraße durch Anbindung der Tannenwaldstraße an die Ehlhaltener Str. (L3319) enthielte. In jedem Fall wäre eine solche Maßnahme, auch wenn sie jetzt nicht Gegenstand der vorgelegten Bauleitplanung ist, eine mögliche negative Folge der nun zur Abstimmung stehenden Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund" und damit von erheblichem Interesse für den kostentragenden Bürger.

Bei der Aufstellung der Kosten steht die Gemeinde zwangsläufig vor einem Dilemma. Denn ohne eine genaue Projektierung der zukünftigen Nachverdichtung ist weder die Ausgabenseite (angemessene Dimensionierung der Infrastrukturerneuerung) noch die Einnahmenseite (Anzahl der Neubürger) zu quantifizieren.

In Zeiten knapper Kasse sollte die Gemeinde nicht ins "Risiko gehen" und über einen erst später feststehenden tatsächlichen Bedarf hinaus den Ausbau der Infrastruktur planen. Stichwort "Demographischer Wandel". Es ist Fakt, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahrzehnten in Deutschland deutlich zurückgehen wird. Das wird auch für Schloßborn gelten, Brexit hin oder her. Trotz des derzeit noch anhaltenden Zuzugs ins Rhein-Main-Gebiet war die Einwohnerzahl der Gemeinde Glashütten einst deutlich höher. Dass dieser Rückgang an fehlenden Baugrundstücken liegt, darf bezweifelt werden. Auf potentielle Neubürger warten zahlreiche zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien (vgl. Immoscout24).

## **2. Nachverdichtung schadet dem Wert der Immobilien nicht nachverdichtender Eigner**

Während verkaufswillige Grundstückseigentümer durch die Möglichkeit der Nachverdichtung auf höhere Erlöse beim Grundstücksverkauf spekulieren, müssen die nicht nachverdichtenden Grundstückseigentümer infolge der Nachverdichtung Einbußen beim Wert ihres Bestandsgrundstückes befürchten. Denn ein Grundstück in aufgelockerter Einfamilienhaus-Bebauung hat aus dem Blickwinkel des Verfassers einen höheren Wert als in einem Viertel mit enger Bebauung mit Reihenhausbestand. Investoren mögen dies anders sehen, solange sie nicht dort wohnen.

## **3. Nachverdichtung führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen**

Die Umsetzung der jetzt zur Abstimmung vorliegenden Planung, nach der Grundstücke ab einer Größe von 600 qm bebaut werden könnten, hätte im Bereich "Über dem Seegrund" ein theoretisches Neubaupotenzial von einer mittleren zweistelligen Zahl zur Folge (Berechnung auf Basis Drucksache -Nr. 140/GV/XVIII v. 16.8.2017). Genauere Angaben dazu liegen allerdings nicht

Darüber hinaus muss im Rahmen einer Bauleitplanung zwar die Erschließung gesichert sein. Da jedoch, wie bereits dargelegt, als Ergebnis der seitens des beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Berechnungen bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auftraten, wäre auch ohne das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ eine Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen im Plangebiet erforderlich.

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

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

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a.

vor, da das Potential der Zunahme der Bewohner und damit des Verkehrs offensichtlich gar nicht genauer ermittelt wurden. Das erscheint nicht nachvollziehbar angesichts der von der Gemeinde thematisierten Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsinfrastruktur. Auch in diesem Zusammenhang ist nicht verständlich, dass die intendierte Begrenzung der Nachverdichtung in dem jetzt vorliegenden Entwurf wieder weitgehend aufgegeben wird.

Eine Folge der beabsichtigten Nachverdichtung wäre eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens, damit verbunden beengte Verkehrs- und Parkverhältnisse, Bau- und Straßenlärm, wobei letzterer besonders nachts störend ist, zusätzliche Abgase, Straßenschäden, Gefährdungen für Straßennutzer, insbesondere Kindern. Zum einen *temporär* durch zahlreiche Baufahrzeuge, zum anderen *dauerhaft* durch die Mobilitätsansprüche der Neubürger. Bei schätzungsweise zwei Fahrzeugen je Neubau läge das theoretische Fahrzeugzuwachspotenzial sogar bei einer niedrigen dreistelligen Zahl. Davon betroffen wären neben den Anwohnern des Plangebietes vor allem auch die Anwohner der bereits jetzt schon stark frequentierten und häufig überlasteten Weiherstrasse. Aus dem Blickwinkel des Verkehrsflusses mag die Entlastungsidee des Anschlusses der Tannenwaldstraße an die Ehlhaltener Str. (L3319) daher noch verständlich sein. Unter Kosten-, Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten erscheint eine solche "Lösung" jedoch zu Recht als nicht umsetzbar.

#### 4. Nachverdichtung schadet dem einzigartigen Charakter des natürlich geprägten Ortsteils

Die Nachverdichtung bedeutet aber auch eine weitere Verdrängung von Flora und Fauna. Die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die bekanntermaßen vorhandenen geschützten Arten, die ihren Lebensraum auch in den großflächigen bepflanzten Gärten in dem Gebiet haben, werden nicht erfasst und berücksichtigt. Als konkretes Beispiel aus der Tierwelt sei hier der besonders gefährdete Feuersalamander genannt, der im Garten des Verfassers und der angrenzenden Nachbarschaft mit etwas Glück zu sehen ist.

Die sicherlich von allen Bürgern als einzigartig wahrgenommene Schönheit der Natur in und um Schloßborn herum hat in den letzten Jahren aufgrund von Nachverdichtungen und mangels Baumsatzung deutliche Einbußen hinnehmen müssen. Durch das Neubaugebiet "Silberbach" stehen in ganz naher Zukunft weitere massive Eingriffe an. Für viele Einwohner, der Unterzeichner eingeschlossen, war diese Schönheit gerade der Grund für ein Niederlassen im Ortsteil Schloßborn. Es verwundert nicht, wenn man von ihrem Heimatort begeisterte Bürger schwelgen hört: *"Schloßborn - das Bullerbü des Taunus"*. Was macht dies aus? Es ist die Weitläufigkeit, die Ruhe, das Grün, die Entspannung, der Frieden auf der Straße, (gefühl) weit ab der Hektik des Rhein-Main-Gebiets. Diesen Schatz sollte die Gemeinde bewahren und auf Nachverdichtung verzichten. Die Gemeinde läge damit ganz im Trend. Denn zukunftsgerichtete Städte und Gemeinden planen nämlich gerade den "grünen Umbau" zur Verbesserung des Kleinklimas und der Attraktivität (Stichwort "Green City"). Unsere Gemeinde sollte die idealen Startbedingungen hierfür durch Veränderung des Status Quo nicht aufs Spiel setzen.

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

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a sowie auf die auch außerhalb der Bauleitplanung geltenden Vorgaben und Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes und auf die Wertung des Gesetzgebers zum grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung, deren Umfang seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend in der Abwägung öffentlicher und privater Belange jedenfalls gesteuert werden soll.

Im Übrigen: Das jüngste Positionspapier von Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreise, Deutscher Städte- und Gemeindebund sowie des Verband kommunaler Unternehmen ("Starkregen und Sturzfluten - globalen Auswirkungen lokal begegnen, 11. Mai 2019) empfiehlt den Kommunen, statt auf den Bau größerer Kanäle, auf die Vermeidung weiterer Oberflächenversiegelung zu setzen, um zukünftig prognostizierten Extremwetterereignissen besser trotzen zu können (vgl. [www.vku.de/starkregen](http://www.vku.de/starkregen)). Wenig plausibel ist die Reduzierung der Anforderungen an die wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen in dem jetzt vorgelegten Entwurf. Dass die Festsetzung einer Zisternenpflicht für Neubauten einschließlich eines Retentionsvolumens von 3.000 l ausreichend sein soll, die Überlastung der Kanalisation bei Starkregen zuverlässig zu verhindern, kann angesichts der zulässigen Bodenversiegelung bei der Bebauung größerer Grundstücke nicht zutreffen.

#### **5. Nachverdichtung gefährdet die Versorgung der Einwohner mit eigenem Quellwasser**

Der dies- und letztjährige Sommer hat uns bereits gezeigt: Ein weiterer Schatz Schloßborns ist in Gefahr. Die ganzjährige Versorgung der Bürger mit unbelastetem Quellwasser scheint gefährdet (vgl. zuletzt Amtsblatt KW 30 Nr. 40 v. 27.7.19). Es liegt auf der Hand daraus zu folgern, dass die vielleicht jetzt noch für die Bürger reichende Wassermenge den erhöhten Bedarf durch Neubürger infolge der Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund" nicht mehr decken wird. Die Situation wird durch den Wasserbedarf des bereits beschlossenen und an das bestehende Ortsnetz anzuschließenden Neubaugebietes "Silberbach" sowie durch die zu erwartende Verringerung der Niederschlagsmengen aufgrund des klimatischen Wandels weiter verschärft. Gegenmaßnahmen wie der Bau neuer Brunnen verursachen Kosten.

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

## 6. Gestaltungsvorschlag

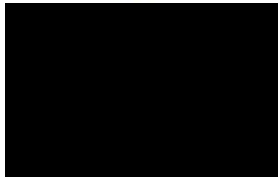
Wenn sich die Gemeindevertretung auch nach eingehender Untersuchung und Bewertung der vorstehenden Einwendungen für eine Nachverdichtung aussprechen sollte, sollte sie folgende Festlegungen treffen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000qm (statt derzeit angedachter 600qm)
- Einfamilienhäuser (statt derzeit ebenso angedachter Doppelhaushälften, etc.)
- Verursachungsgerechte Kostentragung in Bezug auf Infrastrukturerweiterungserfordernis (bereits angedachte Maßnahmen wie Retentions-Flächen, Zisternen so dimensionieren, dass ein zu Lasten aller "Alt-Bürger" gehender Infrastrukturausbau vermieden wird).

Mittels dieser Festlegungen gelänge es wahrscheinlich, das Neubaupotenzial so stark zu reduzieren, dass sich die beschriebenen negativen Auswirkungen der Nachverdichtung (Kosten, Werterhalt, Gebietscharakter, Verkehr, Trinkwasser) in Grenzen hielten.

Für ein persönliches Gespräch stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und es wird an der Planung weiterhin festgehalten.**

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a und auf die Wertung des Gesetzgebers zum grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung, deren Umfang seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend in der Abwägung öffentlicher und privater Belange jedenfalls gesteuert werden soll.