

## **ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

**der 7. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur  
am Donnerstag, 03.03.2022, von 19:34 Uhr bis 20:53 Uhr  
Saal, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten in das Rathaus, Saal,**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur wurden mit Schreiben vom 18.02.2022 unter Mitteilung der Tagesordnung für Donnerstag, den 03.03.2022, 19:34 Uhr, eingeladen. Gegen Form- und Frist der Einladung werden keine Einwände erhoben. Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur ist nach der Anzahl der Mitglieder beschlussfähig.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

### **Sitzungsverlauf**

#### **1. Mitteilungen des Vorsitzenden**

Keine.

#### **2. Mitteilungen des Gemeindevorstandes**

- 1) Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP2030 – Herausnahme von gemeldeten Flächen - 233/GV/XIX.

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP2030 befindet sich derzeit in Aufstellung, darüber hatte ich bereits die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 17.12.2021 in Kenntnis gesetzt.

Die Veröffentlichung des ersten Entwurfes zum RegFNP2030 ist nach derzeitigem Kenntnisstand für den Herbst 2022 anvisiert.

Da es sich bisher noch um einen rein verwaltungsinternen Vorgang handelt, auf Basis des im Sommer 2019 geführten Behördengespräches, wurde das Thema nochmals zwischen Verwaltung und Gemeindevorstand besprochen.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 08.02.2022 wird der Regionalverband FrankfurtRhein-Main nun gebeten, folgende am 14.05.2019 von der Gemeinde Glashütten gemeldete Flächen aus dem Entwurf zu streichen.

Diese Flächen sollen nicht in der ersten Offenlage des RegFNP2030 erscheinen:

- Ortsteil Schloßborn W3, W4 und W5
- Ortsteil Oberems W8

Weiter wurde mit dem Regionalverband vereinbart, dass ggf. neu gewünschte und noch zu benennende Fläche, nach der Veröffentlichung des ersten Entwurfes von der Gemeinde Glashütten zusätzlich benannt werden können. Hierbei sind dann auch die eventuell von der Gemeindevertretung noch gewünschten Flächen und auf der Sitzung am 17.12.2021 in einigen Redebeiträgen genannte Flächen dabei. Diese Vorgehensweise entspricht dem normalen Verfahren zur Aufstellung des RegFNP2030.

- 2) Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass die Gemeinde Glashütten unter Leitung des Vorsitzenden der Gemeindevertretung und des Bürgermeisters eine, mit allen politischen Parteien abgestimmte, Mahnwache am morgigen Freitag um 17 Uhr im Ortsteil Schloßborn am Caromber Platz abhalten wird. Motto ist: „Für die Freiheit und gegen Krieg – im Zusammenhang mit dem Überfall auf die Ukraine“.
- 3) Es findet ein weiterer Impftermine im Bürgerhaus der Gemeinde Glashütten am 23.03.22 zwischen 17 und 19 Uhr statt. Hier kann sich erneut jeder über 12 Jahre impfen lassen, egal ob 1., 2., 3. Oder 4. Impfung. Verwendet werden mRNA Impfstoffe.

### **3. Antrag der WGS-Fraktion - Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet „Östlicher Seegrund“- Schloßborn 252/GV/XIX**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt, fasst die Tagesordnungspunkte 3 bis 5 inhaltlich zusammen und gibt dem Ausschussmitglied der WGS-Fraktion Herrn Pritz sowie dem Ausschussmitglied der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrn Dr. Holst Gelegenheit ihre Anträge zum Satzungsbeschluss vorzustellen.

Im Anschluss gibt es Wortbeiträge vom Vorsitzenden, den übrigen Ausschussmitgliedern, dem Vertreter der SPD-Fraktion und vom Bauamtsleiter.

Der Bauamtsleiter erläutert, dass es verwaltungsintern eine Baulinie gibt, die den Außenbereich abgrenzt und bei den letzten Bauvorhaben angewendet wurde.

Der Vorsitzende bittet zur Abstimmung der Tagesordnungspunkte 3-5.

Die Gemeindevertretung beschließt eine Veränderungssperre für das Gebiet „Östlicher Seegrund“. Das Gebiet umfasst die Flurstücke westlich der Weiherstraße (Seegrundseite) zwischen der Ehlhaltener Straße und der Dattenbachstraße.

Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

Beschlussvorschlag: Es wird beschlossen, das gemäß §§ 14, 16 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) die als Anlage beigefügte Satzung.

Erläuterungen: Für den Gebietsbereich „**Östlicher Seegrund**“ hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten die Aufstellung eines Bebauungsplanes „**Östlicher Seegrund**“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll zudem eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Veränderungssperre ist 2 Jahre gültig und kann bis zu 2 x für jeweils ein Jahr verlängert werden.

Um für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung für die Planungs- und Rechtssicherheit einerseits für die Gemeinde Glashütten aber auch für die Grundstückseigentümer herbeizuführen, ist der Schritt erforderlich.

Anlage(n):

(1) Neu Veränderungssperre **Östlicher Seegrund**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß §§ 14 und 16 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Glashütten über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan (neu) „**Östlicher Seegrund**“ in Glashütten OT Schloßborn

## **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Gemeindevertretung hat am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (neu) „**Östlicher Seegrund**“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes (neu) „**Östlicher Seegrund**“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Glashütten OT Schloßborn alle westlich an der Weiherstrasse liegenden Flurstücke sowie die nördlich an der Ehlhaltener Strasse liegenden Flurstücke und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren (z.B. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) entschieden wird;
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach a) sind.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## **§ 4 Inkrafttreten und außer Kraft tretende Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen worden ist, d.h. wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

Glashütten, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_ Der Gemeindevorstand    Thomas Ciesielski    Bürgermeister

### **Abstimmungsergebnis:**

1 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

#### **4. Antrag der WGS-Fraktion zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Gebiet „Östlicher Seegrund“ - Schloßborn 253/GV/XIX**

##### **Antrag:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die westlich an die Weiherstraße angrenzenden Flurstücke zwischen der Ehlhaltener Straße und der Dattenbachstraße. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Östlicher Seegrund“. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der anliegenden Karte zu entnehmen; diese ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Allgemeines Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Im Weiteren soll sich der Charakter der Bebauung im Ortskern von Schloßborn widerspiegeln. Insbesondere soll eine gesteuerte Nachverdichtung umgesetzt werden, die eine weitere Überlastung der Weiherstrasse verhindert.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

##### **Begründung:**

In dem für die Aufstellung des B-Plans vorgesehenen Gebiet befinden sich zahlreiche groß dimensionierte Grundstücke, die mit älterem Bestand bebaut sind. Durch das Fehlen eines Bebauungsplans kann nach §34 nahezu ohne Einschränkungen alter Bestand abgerissen und dann größtmöglich nachverdichtet werden. Im hinteren Teil der Weiherstraße, gegenüber dem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus, kann sich jeder persönlich von den Auswirkungen einer solchen Bebauung ein Bild machen. Die Dringlichkeit unseres Antrages ergibt sich daraus, dass in diesem Bereich gerade wieder ein groß dimensioniertes Grundstück zum Verkauf stand und mit einer größtmöglichen, nur auf gewinnmaximierter Absicht ausgerichteten Bebauung gerechnet werden muss. Da der Verkehr in der Weiherstraße schon jetzt an seine Grenzen stößt, und sich durch eine Bebauung nach §34 weiter verstärken würde, ist nach unserer Auffassung die Aufstellung eines Bebauungsplans dringend erforderlich.

Der Charakter des Ortsbildes ist nach Möglichkeit durch eine entsprechende Planung zu erhalten. Dabei spielen die Gebäudehöhen, Dachneigung und Firstrichtung eine wichtige Rolle. Aber auch Farbgebung und Materialwahl sind ein wichtiger Faktor. Es empfiehlt sich, Bauleitplanverfahren durch einen Beschluss der Gemeinde einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Im Hinblick auf Transparenz und Bürgerfreundlichkeit ist es aber zweckmäßig, einen solchen Beschluss zu fassen.

Unverzichtbar hingegen ist der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplanverfahren für den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB), die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB), für die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 BauGB sowie für die Anwendung des § 33 BauGB (Planreife).

Wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, so ist er nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch den Wegzug von Bürgern und Generationenwechsel kommt es im Zuge des Eigentümerwechsels immer häufiger vor, dass es auf größeren Grundstücken zu erheblichen Nachverdichtungen – häufig betrieben durch Bauträger - kommt, welche sich in das Ortsbild und die konkrete Lage oftmals nicht einfügen, wie dies bspw. bei den jüngst zu beobachtenden baulichen Tätigkeiten in der Butznickelstrasse/Ecke Tannenwaldstrasse zu beobachten ist. Einer solchen ungewollten und unkontrollierten Nachverdichtung soll mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss entgegengewirkt werden

Christoph Klomann, Vorsitzender WGS-Fraktion

Siehe TOP 3.

**Abstimmungsergebnis:**

1 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**5. Bündnis 90/Die Grünen: Direktverweis an den AUBI zur Anwendung 244/GV/XIX  
der Abgrenzungssatzung für die Bebauung Weiherstraße in Schloss-  
born**

**Antrag:**

Antrag Abgrenzungssatzung für die nächste GV mit der Bitte um Vorab-Direktverweis an den AUBI: Die Gemeindevertretung möge beschließen, dass der Gemeindevorstand beauftragt wird, für den Bereich der Weiherstraße zwischen Ehlhaltener Straße und Dattenbachstraße Richtung Seegrund eine Satzung nach §34, Abs. 4, Satz 1 BauGB (sog. Abrenzungs- oder Klarstellungssatzung) zu erarbeiten.

**Begründung:**

Durch die im Vergleich zu den umliegenden Bebauungen weit auskragende Bebauung der Weiherstraße 35 herrscht Unklarheit, wo die konkrete Bebauungsgrenze verläuft. Bislang ist die Bebauung in diesem Gebiet nur durch §34 BauGB geregelt. Um hier Rechtssicherheit für Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, sollte die zukünftige Bebauungsgrenze abschließend festgelegt werden. Da es sich bei einer Regelung im Rahmen einer Satzung nach §34, Abs. 4, Satz 1 um eine rein deklaratorische Satzung handelt ist der (Kosten-) Aufwand vergleichsweise gering.

gez. D. Saljé

Fraktionsvorsitzender  
Bündnis 90 / Die Grünen

Siehe TOP 3.

**Abstimmungsergebnis:**

2 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**6. Verschiedenes**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Gemeindevertreter Abbé und Dr. Holst an einem Konzept unter dem Motto "Shuttle-on-Demand für Glashütten" arbeiten. Hierbei wird angestrebt eine Ergänzung des ÖPNV innerhalb der Ortsteile und zu den naheliegenden Kleinstädten Königstein, Eppstein und Idstein zu schaffen. Herr Abbé und Herr Dr. Holst bekommen Gelegenheit ihre bisherigen Erkenntnisse und Ergebnisse zu präsentieren (siehe Skript in der Anlage). Im Anschluss gibt es Wortbeiträge aus dem Gremium und auch aus dem Publikum. Fragen werden beantwortet.

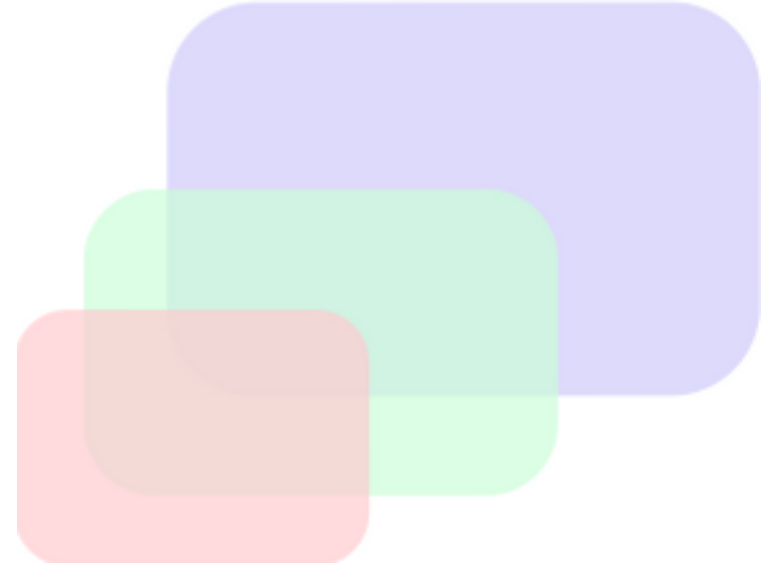
Der Vorsitzende bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für die rege und konstruktive Teilnahme an der Sitzung und bei den erschienenen Bürgern für Ihr Interesse. Er beendet die Sitzung um 20:53 Uhr.

Der Vorsitzende

gez. Hans Jürgen Staab

ausgefertigt:

Richard Meixner  
Schriftführer

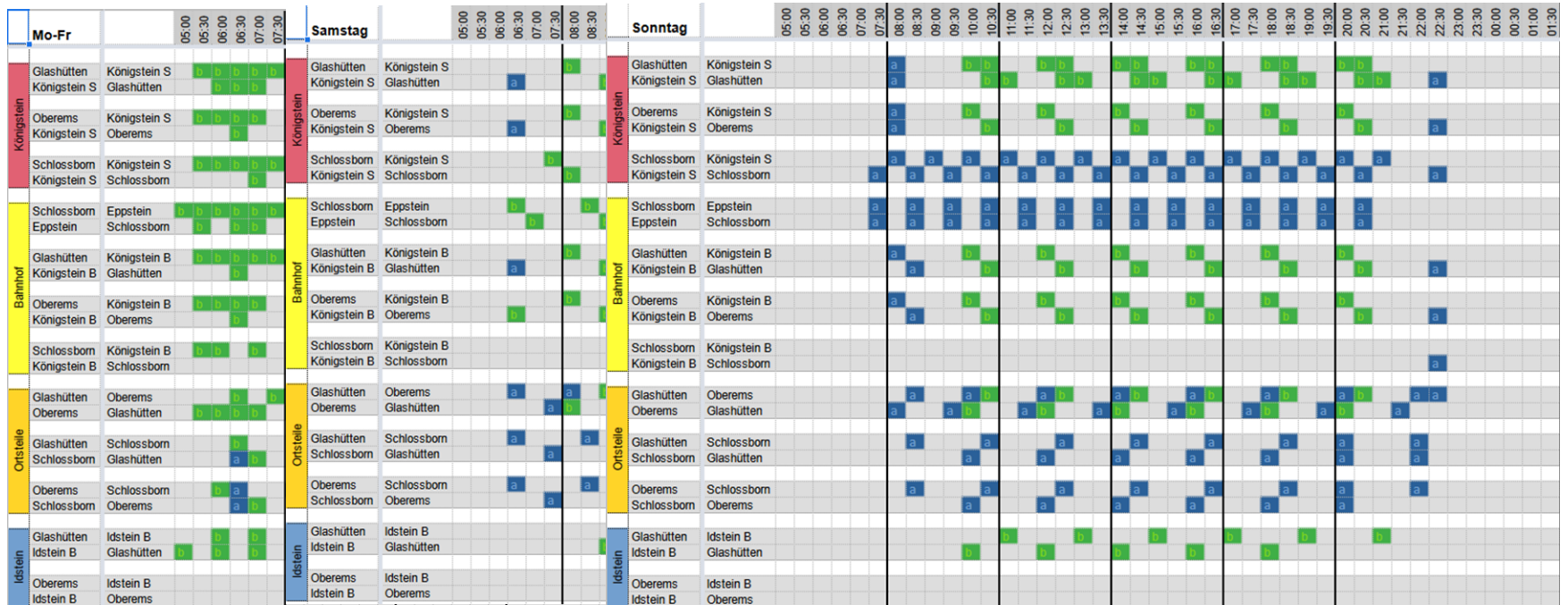


# Shuttle-on-Demand für Glashütten

Dr. Christian Holst  
Thomas Berger  
Marco Abbé

AUBI, 03.03.2022

# Herausforderung: ÖPNV innerhalb und aus Glashütten





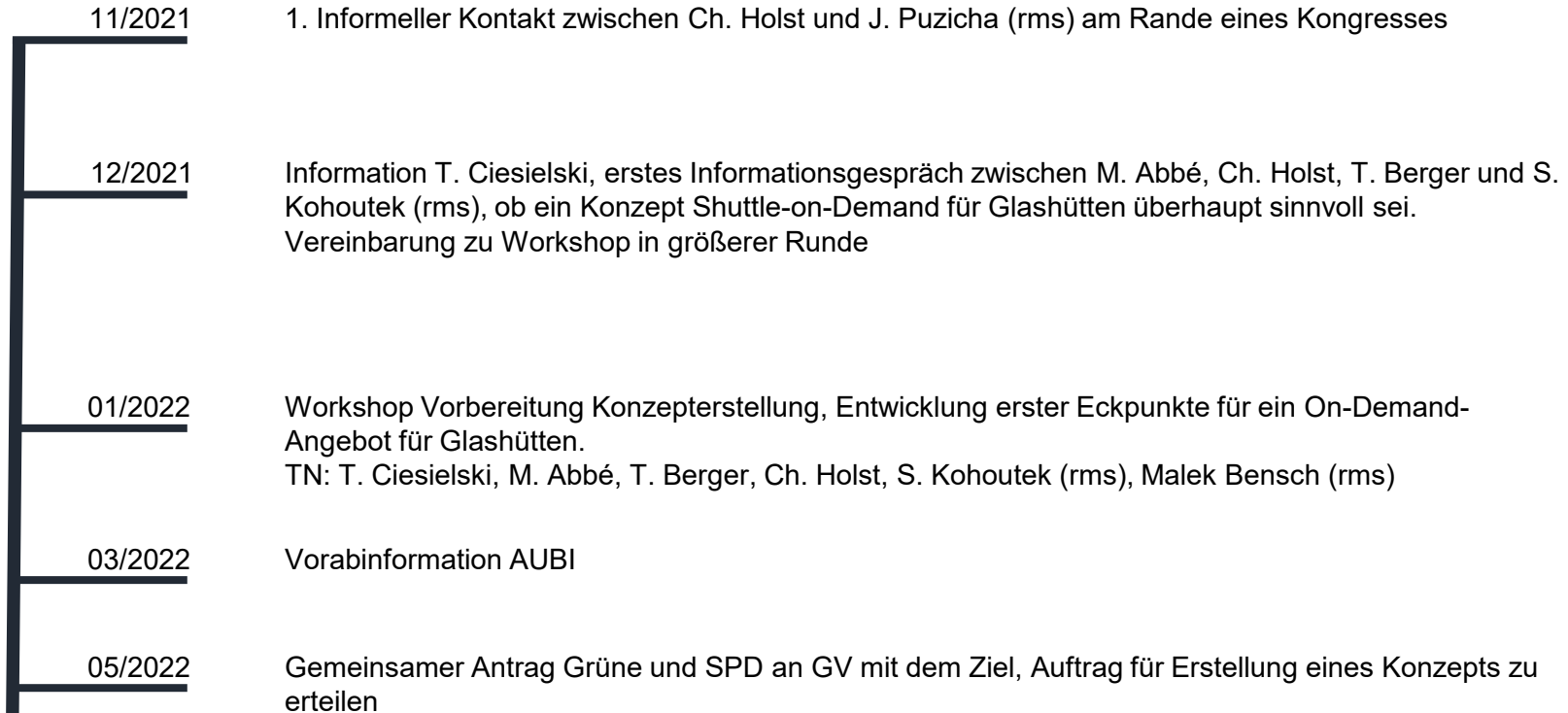
# Lösung: Shuttle-on-Demand als flexible Ergänzung zum Busfahrplan

- On-Demand-Verkehr ist Teil des ÖPNV
  - Digitalisierung von AST, Anruflinientaxis, Rufbussen
- Charakteristika:
  - Flexible Mobilität auf Abruf – ohne festen Fahrplan, ohne feste Routen
  - Einfacher und verfügbarer als klassischer ÖPNV
  - Buchung und Bezahlung per App
  - Bündelung von Fahrten, die ähnliches Ziel haben



Bild: M. Stanke (2022): Limburg Lahnstar

# Timeline



# Eine Umsetzung sollte stufenweise erfolgen



## 1. Stufe

- Zielsetzung: bessere Verbindung der Ortsteile untereinander
- Für die primären Verkehrszwecke und einen hohen Level-of-Service („wahrgenommene Verfügbarkeit“) erscheinen zwei Fahrzeuge ausreichend
- Betriebszeiten
  - Mo-Fr.: 10(?) bis 22 Uhr
  - Sa/So: 9 bis 24 Uhr

## 2. Stufe

- Anbindung an regionale Zubringer/Umsteigemöglichkeiten

# Nutzen und Kosten für Glashütten

- Nutzen:

- Stärkung/Ermöglichung des Verkehrs Oberems – Glashütten – Schlossborn
- Ergänzung des ÖPNVs in Rand- und Wochenendzeiten
- Flexible Mobilität nach Bedarf – ohne festen Fahrplan, ohne feste Routen
- Dichtes Netz von Abholpunkten
- Umweltfreundliche Mobilität
- Hohes Serviceniveau (90% Realisierung, ca. 15 Min. Wartezeit)

- Kostenschätzung:

- Ca. 65.000 € Investivkosten (1. Jahr)
- Ca. 245.000 € Betriebskosten (jährlich)

*1. Abschätzung,  
Detailprüfung  
notwendig!*

# Nächste Schritte

- Abfrage mögliches Interesse bei Nachbargemeinden (Königstein, Idstein, Eppstein) Glashütten
- Prüfen Schülerverkehre außerorts Glashütten
- Abstimmung mit RTV und MTV rms
- Angebot weitere Unterstützung bei Umsetzungsplanung und Gremienunterlagen rms
  
- Gemeinsames Abstimmungsgespräch für weiteres Vorgehen (z.B. Abstimmung mit VHT, Haushaltsplanung etc.) alle
  
- Antrag Grüne + SPD zur Beratung in der Gemeindevertretung

# **Vielen Dank!**