

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Glashütten ist mit ihren drei Ortsteilen im System der zentralörtlichen Gliederung als Kleinzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen und stellt eine typische Wohngemeinde im Taunus dar. Gleichwohl sind die Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsflächenentwicklung insbesondere aufgrund der Topografie und der damit verbundenen Anforderungen an die Erschließung eingeschränkt. So liegt der Schwerpunkt der weiteren wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Schloßborn, zumal im Bereich „Am Silberbach“ südöstlich der Ortslage im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 großräumig geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Dieser Bereich schließt sich südlich an die bestehende Bebauung innerhalb des Wohngebietes „Rothlauf“ entlang der Straße Akazienweg an und ist bereits seit vielen Jahren Gegenstand der Diskussion über die Möglichkeiten einer konkreten Wohngebietsentwicklung in den zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Glashütten. So wurde bereits 2004 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst und 2007 angesichts der zum damaligen Zeitpunkt entgegenstehenden Ziele der Raumordnung ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren angestrebt. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken sowie dem Umstand, dass im Gebiet der Gemeinde Glashütten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zur Verfügung steht sowie des Fehlens geeigneter Alternativflächen, die sich gleichermaßen für eine Wohngebietsentwicklung eignen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten in ihrer Sitzung am 29.06.2017 erneut den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst und daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde liegende Plangebiet umfasste dabei nicht nur den Bereich der durch ausgedehnte Baum- und Gehölzbestände gekennzeichneten und überwiegend extensiv genutzten, zum Teil bereits aufgegebenen Freizeit- und Kleingärten südlich des Wohngebietes „Rothlauf“, sondern zunächst auch den östlich an die bestehende Bebauung anschließenden Bereich, der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 jedoch bislang nicht ausdrücklich für die weitere Siedlungsflächenentwicklung vorgesehen ist. Dieser Bereich soll zwar künftig einen möglichen zweiten Bauabschnitt umfassen, wurde aber insbesondere angesichts der raumordnerischen Vorgaben und Anforderungen an die Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen und ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher im Bereich des Plangebietes „Am Silberbach“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit rd. 60 Bauplätzen am südöstlichen Ortsrand als erster Bauabschnitt geschaffen werden. Dies geschieht zwar unter Inanspruchnahme des bisherigen baulichen Außenbereichs, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Glashütten ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen insofern auch die langjährigen Überlegungen zu den Möglichkeiten einer konkreten Baugebietsentwicklung in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Überplanung des Areals mit den seit vielen Jahrzehnten bestehenden Freizeit- und Kleingärten ist dabei im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde Glashütten und dem Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie auch mit der zu beobachtenden Aufgabe kleingärtnerischer Nutzungen in einem Bereich, innerhalb dessen heute kaum noch Reste der einstigen Landnutzung vorhanden sind, zu sehen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Besonderer Berücksichtigung bedurften im vorliegenden Bauleitplanverfahren die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen, die Belange des Schallimmissionsschutzes und der Wasserwirtschaft sowie die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens. Daher wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes neben einem Umweltbericht, in dem die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt sind, entsprechende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Bodenfunktionsbewertung, Erosionsanfälligkeit, Oberflächengewässer und Schutzgebiete, Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Eingriffsbewertung, Umgang mit Niederschlagswasser, eingriffsminimierende Festsetzungen und Maßnahmen.
- Klima und Luft: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Benennung eingriffsminimierender Festsetzungen und Maßnahmen.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit (Bestands- und Eingriffsbewertung).
- Artenschutz: Verweis auf durchgeführte faunistische Erhebungen und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, Benennung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen Naturschutzgebietes und FFH-Schutzgebietes mit entsprechenden Schutz- und Pflegezielen sowie Eingriffsbewertung. Hinweise auf angrenzende gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes.
- Biologische Vielfalt: Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen auf das Landschaftsbild, eingriffsminimierende Festsetzungen und Maßnahmen.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen, einwirkende Sportlärmissionen mit Verweis auf Immissionsgutachten, Verkehrsaufkommen, Erholung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Rahmenrichtlinie Luftqualität, Auswirkungen auf die bestehende und zu erhaltende bestmögliche Luftqualität.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (vertragliche Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Nidda zwischen Krachenburg und Dortelweil“ im Gebiet der Stadt Bad Vilbel, Gemarkung Gronau, Flur 4, Flurstück 3/2). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling, Klappergrasmücke, Stieglitz, Turmfalke, Wacholderdrossel und Waldohreule als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „Bartfledermaus“, Bechsteinfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus und als weitere artenschutzrechtlich relevanten Tierarten die Haselmaus sowie die Schlingnatter hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch, zum Teil unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wurde ergänzend zum Bebauungsplan von der Ingenieurgesellschaft Müller mbH ein Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange erstellt. Gegenstand der Betrachtung sind die Punkte 2.2.1 *Wasserversorgung und Grundwasserschutz – Bedarfsermittlung* und 2.4 *Abwasserbeseitigung der Arbeitskräfte zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014.*

Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsentwicklung ist durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher anhand einer von der Heinz+Feier GmbH erstellten Verkehrsuntersuchung die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung überprüft. Dabei wurde auch bereits der angestrebte zweite Bauabschnitt im östlichen Anschluss an das Wohngebiet „Rothlauf“ berücksichtigt. Der gutachterlichen Prüfung liegen im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung die gemäß den im Bebauungsplan zur Wahrung der raumordnerischen Dichtewerte getroffenen Festsetzungen rechnerisch maximal möglichen Wohneinheiten zugrunde. Da jedoch tatsächlich deutlich weniger Baugrundstücke und Wohneinheiten zu erwarten sind, wurde zudem ein zweites realistischeres Szenario betrachtet. In der Verkehrsuntersuchung wird das durch die geplanten Wohnbebauungen zu erwartende Verkehrsaufkommen für beide Szenarien abgeschätzt und die jeweilige Verkehrsbelastung an den maßgebenden Knotenpunkten im Zuge der Ortsdurchfahrten sowie in der Ringstraße prognostiziert. Grundlage der Berechnungen bilden im Jahr 2018 durchgeführte Verkehrszählungen an den betroffenen Knotenpunkten. Anschließend wurde die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) für die zwei Nutzungsszenarien untersucht. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag. Zudem wurde die Verkehrsabwicklung in der nördlichen Ringstraße verkehrstechnisch untersucht und beurteilt. Dazu wurde im Bestand eine Konfliktanalyse durchgeführt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen und der ermittelten Prognosebelastung wurde schließlich die zukünftige Situation beurteilt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den in das Plangebiet einwirkenden Sportlärmemissionen, wurden vom Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Soims, schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt. Aufgabe der Untersuchung war es, zu prüfen, ob im Zuge der von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche, die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, angegebenen Orientierungswerte und die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden können. Nach den Ergebnissen der Untersuchung, der die Planungskonzeption des Bebauungsplan-Vorentwurfs zugrunde lag, halten die ermittelten Beurteilungspegel den für die Ruhezeiten innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten gemäß 18. BImSchV geltenden Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an allen Immissionsorten ein. Die Bedingung der 18. BImSchV, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschespitzen zur Tagzeit um maximal 30 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Da die Planungskonzeption zum Entwurf des Bebauungsplanes jedoch zum Teil geändert wurde, wurde zum Nachweis der Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen eine ergänzende Stellungnahme zum Immissionsgutachten mit einer Neuberechnung aufgrund teilweise geänderter Eingangsdaten erstellt.

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

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 und 4a Abs. 3 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Abwasserverband Main-Taunus (03.11.2020): Hinweise zur Entwässerung und Schmutzfrachtberechnung, zur überörtlichen Abwasserentsorgung und zur Immissionsbetrachtung für den Schwarzbach und seine Nebengewässer sowie zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden. Empfehlungen zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Hinweise zum Hochwasserschutz und zu den Möglichkeiten zum Ausgleich des Biotopwertdefizites.
- BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (06.08.2018 und 06.11.2020): Hinweise und Anregungen insbesondere zur Veranlassung, zu den planerischen Rahmenbedingungen und den einzelnen Planunterlagen, zur städtebaulichen Konzeption und zur verkehrlichen Erschließung, zum Planziel sowie zu den Planinhalten und Festsetzungen, zum Umgang mit Grund und Boden sowie zur Eingriffsregelung, Bodenversiegelung, Wohnsiedlungsdichte, zum Bodenschutz, Umgang mit Niederschlagswasser, zu grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen und Maßnahmen, schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Baugestaltung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, zu Lichtemissionen, zur Energieeinsparung und zu Ausgleichsmaßnahmen. Hinweise zu den umweltrelevanten Schutzgütern und deren gutachterlicher Würdigung sowie zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, zum Umweltbericht, zur Eingriffsbewertung und Ermittlung des Biotopwertdefizites sowie zur Eingriffsregelung, zu geschützten Tierarten sowie zum gesetzlichen Artenschutz und den durchgeführten faunistischen Erhebungen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (07.08.2019 und 26.10.2020): Hinweise zu bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie zur Erschließungsplanung und der künftigen Versorgung des Baugebietes.
- Hessen-Forst, Forstamt Königstein (06.08.2018): Teilflächen des Plangebietes umfassen Wald im forstrechtlichen Sinne, Hinweis auf zu beantragende Rodungsgenehmigung und Waldumwandlungsverfahren. Hinweis zur Eingriffskompensation.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (01.08.2018 und 01.12.2020): Erforderliche Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsnachweis der maßgeblichen Knotenpunkte aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs und der Anbindung an klassifizierte Straßen. Hinweise zur äußeren Erschließung sowie zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (01.11.2020): Hinweise und Anregungen insbesondere zum Flächenverbrauch, zu den getroffenen eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, zu negativen Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet, zu den faunistischen Erhebungen der planungsrelevanten Tierartengruppen und zur artenschutzrechtlichen Prüfung sowie zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (07.08.2018 und 03.11.2020): Hinweise und Anregungen insbesondere zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalen Flächennutzungsplan und zur Begründung der Planung, zur Innenentwicklung und zum Bodenschutz, zu Biotopen und Kompensationsflächen, zur Eingriffsregelung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, zur erforderlichen Waldumwandlungs- bzw. Rodungsgenehmigung, zu den Darstellungen des Landschaftsplanes sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Bilanzierung. Anregungen, Empfehlungen und Hinweise zur notwendigen artenschutzrechtlichen Kompensation sowie zu den grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen und Maßnahmen. Hinweise und Anregungen zur Trinkwasserversorgung zur Abwasserbeseitigung, zu Oberflächengewässern, zu Altlasten und Grundwasserschadensfällen sowie zur Berücksichtigung des Sportanlagenlärms. Redaktionelle Anregungen zur Planzeichnung.
- Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus) (15.10.2018 und 02.10.2020): Hinweise und Anregungen zur zusätzlichen Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrten Ruppertshain und Fischbach sowie zur entsprechenden Anpassung der getroffenen Festsetzungen.
- Magistrat der Stadt Königstein im Taunus (24.07.2018): Auswirkungen der Verkehrszunahme auf die Verkehrssituation am Königsteiner Verkehrskreisel an der Bundesstraße B 8.
- Naturpark Taunus (05.10.2020): Hinweise und Anregungen zu bestehenden Wanderwegen.
- Regierungspräsidium Darmstadt (21.08.2018 und 23.11.2020): Hinweise und Anregungen insbesondere zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalen Flächennutzungsplan sowie zu den Inhalten und Darstellungen des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, zum Umgang mit Niederschlagswasser im Kontext des angrenzenden FFH-Gebietes, zu artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz, zur Lufthygiene und um Kleinklima sowie zum Bergrecht, zu Oberflächengewässern und zur Berücksichtigung von Gewässerrenaturierungsmaßnahmen am Silberbach im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Hinweise und Anregungen zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung, zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz sowie zur Abfallwirtschaft.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege (25.11.2020 sowie 12.08.2021 und 25.10.2021): Hinweise und Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur Entwässerungsplanung im Kontext des angrenzenden FFH-Gebietes, zum Umweltbericht sowie zur weitergehenden Betrachtung und Untersuchung möglicher erheblicher Auswirkungen. Hinweise und Anregungen zur erstellten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (07.08.2018 und 29.10.2020): Hinweise zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalen Flächennutzungsplan sowie zu den Inhalten und Darstellungen des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt. Hinweise und Anregungen zum Artenschutz, sowie zur Betrachtung und Untersuchung möglicher erheblicher Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet.
- Syna GmbH (08.10.2020): Hinweise und Anregungen zu bestehenden und geplanten Stromversorgungseinrichtungen sowie zu den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen.
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit: Hinweise und Anregungen insbesondere zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalen Flächennutzungsplan, zur städtebaulichen und planerischen Konzeption, zur Begründung der Planung und zum Planziel sowie zu den Planinhalten und Festsetzungen, zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden sowie zum Verkehrsaufkommen, zu den Biotoptypen und zur Eingriffsbewertung sowie zu Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingriffskompensation, zum ~~derzeitigen~~ Umweltzustand und zur Bodenverschmutzung im Bestand. Hinweise und Anregungen zu den durchgeführten faunistischen Erhebungen, zu geschützten Tierarten und zu den artenschutzrechtlichen Anforderungen, zu den Umweltschutzgütern Klima und Luft, zur Trinkwasserversorgung sowie zur Entwässerung und Abwasserbeseitigung, zu historischen und kulturellen Funden, zum Immissionsschutz, zu den grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen und Maßnahmen, zur Wohnqualität und zu den verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sowie zum Einsatz von erneuerbaren Energien und zur Erschließung sowie zur Erschließungsplanung.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten am 27.01.2022 als Satzung beschlossen.

Glashütten, den 28.01.2022