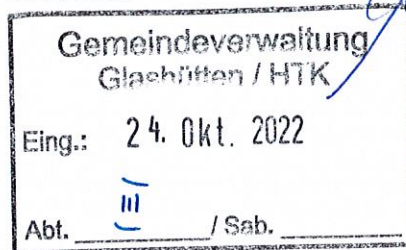


Jeromin | Kerkmann | Rennweg 72 | 56626 Andernach

Gemeinde Glashütten
Herrn Bürgermeister Thomas Ciesielski
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Andernach, den 19.10.2022/ FR
Sachbearbeiter: RA Prof. Dr. Kerkmann
Durchwahl: 02632/9650-50
E-Mail: kerkmann@jeromin-kerkmann.de

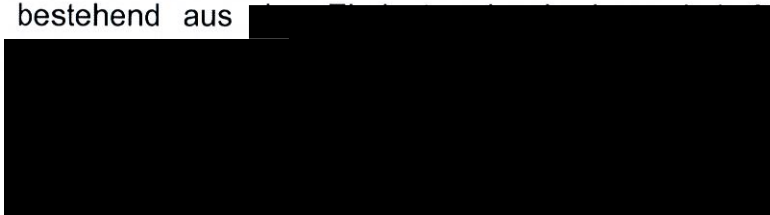
**Anwohnergemeinschaft Butznickelstr.
433/22 KM02**

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil
Schloßborn
Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**

Rügeschreiben gem. § 215 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ciesielski,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Anwohnergemeinschaft „Butznickelstraße“, bestehend aus



Prof. Dr. Curt M. Jeromin
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Jochen Kerkmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Yvonne Premer
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Rolf Praml
Rechtsanwalt

Elisabeth Huber
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Anja Kerkmann
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Reinhard Hendl
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Jessica Schröter
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Alexander Saame
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Justus Hubl
Rechtsanwalt

Markus Weber
Rechtsanwalt

Daria Freund
Rechtsanwältin

Rennweg 72
56626 Andernach

Telefon: (0 26 32) 96 50 - 0
Telefax: (0 26 32) 96 50 - 99

kanzlei@jeromin-kerkmann.de
www.jeromin-kerkmann.de

Kreissparkasse Mayen
IBAN DE21 5765 0010 0098 0154 72
BIC MALADE51MYN

UStId. Nr.: DE260063483

[REDACTED] vertreten. Entsprechende auf uns lautende Vollmachten für die einzelnen Anwohner liegen vor.

Zu dem Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ nehmen wir namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandantschaft wie folgt Stellung:

A. Zur Sachlage

Unsere Mandanten sind Eigentümer der sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ befindlichen Grundstücke Gemarkung Schloßborn, Flur 13, Flurstücke 32/1, 32/2 sowie 32/4.

Unter dem 30.10.2020 erteilte der Hochtaunuskreis eine Baugenehmigung (Az.: 612-201-VA-323-20-10) für den Neubau von 3 Doppelhäusern mit Garagen sowie Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf den benannten Grundstücken unserer Mandantschaft.

Am 17.12.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, welcher ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauGB festsetzt, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 12.02.2022 bekanntgemacht. Anlässlich dessen ergeht das folgende Rügeschreiben unter Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

B. Zur Rechtslage

Der Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ weist erheblich formelle und materielle Fehler auf, die zwingend zur Unwirksamkeit im Falle einer gerichtlichen Überprüfung führen würden.

Hierzu im Einzelnen:

I. Fehlende zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungs-

plan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vorliegend fehlt es an einer zusammenfassenden Erklärung. Dies stellt einen formellen Fehler dar.

II. Verstoß gegen die ergänzende Bekanntmachung im Internet

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB muss der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Der Bebauungsplan ist zwar in die Internetseite der Gemeinde eingestellt worden, jedoch nicht über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden. Dies stellt ebenfalls einen formellen Fehler dar.

III. Fehlerhafte Beschlussfassung

Der Bebauungsplan ist wegen Verstoßes gegen § 25 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 HGO rechtswidrig und unwirksam. Ein Beschluss ist hiernach unwirksam, wenn jemand in haupt- oder ehrenamtlicher Tätigkeit beratend oder entscheidend mitwirkt und durch die Entscheidung in der Angelegenheit einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil erlangen kann.

Der Beigeordnete Seiter, wohnhaft in der Dattenbachstraße im Plangebiet, hätte an der Beratung und Entscheidung betreffend den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.12.2021 nicht mitwirken dürfen. Aus der Sitzungsniederschrift lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, dass er vor der Abstimmung den Sitzungssaal verlassen hat, so dass Grund zur Abnahme besteht, dass er seine Stimme im Rahmen der Abstimmung abgegeben hat.

Im Bereich der Bauleitplanung besteht allerdings ein absolutes Mitwirkungsverbot für Mitglieder der Gemeindevertretung, die Eigentum im Plangebiet haben,

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.09.2003 – 8 B 11491/03, juris.

Der Satzungsbeschluss ist daher unwirksam.

IV. Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt auch in beachtlicher Weise gegen § 2 Abs. 3 BauGB.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind sodann gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ob und inwieweit im Einzelfall potentiell abwägungsrelevante Belange zu ermitteln sind, beurteilt sich zunächst nach ihrer Betroffenheit durch die jeweilige konkrete Planungssituation. Nicht zu berücksichtigen sind dabei solche Belange, die nur unerheblich (geringfügig) berührt werden oder mit einem Makel behaftet sind, sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Nicht abwägungserheblich sind überdies Belange, die für die Gemeinde nicht erkennbar sind, also solche, die sie nicht sieht und nach den gegebenen Umständen auch nicht sehen muss. Zudem erstrecken sich die Ermittlungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB nicht auf Umstände, deren Ermittlung der Gemeinde unmöglich ist,

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28.02.2022 – 1 C 10752/19.OVG.

Nach Maßgabe dieser Grundsätze wird die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange bzw. deren Bewertung den Anforderungen des § 2 Abs. 3 BauGB nicht gerecht, denn für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen und im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücke wurde unter dem 30.10.2020 eine Baugenehmigung unter anderem für die Errichtung von drei Doppelhäusern erteilt.

Diese Baugenehmigung und die hierdurch eingeräumte und geschützte Berechtigung zur Errichtung von Doppelhäusern hätte die Gemeinde Glashütten im Rahmen der nach § 3 Abs. 2 BauGB anzustellenden Ermittlungen berücksichtigen und bewerten müssen, hat dies jedoch zu Unrecht unterlassen. Vielmehr wurde nach Ziffer 2.3.1. der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 nur Einzelhäuser zulässig sind; Doppelhäuser sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt.

Der vorliegende Ermittlungs- und Bewertungsfehler ist auch gemäß §§ 214, 215 BauGB beachtlich.

V. Fehlende hinreichende Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind nicht hinreichend bestimmt.

1. Höhe der baulichen Anlagen

Die in Ziffer 2.2.2 und Ziffer 2.2.3 enthaltene Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen verletzt § 18 Abs. 1 BauNVO.

Danach sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hierzu ist auf einen festen unteren Bezugspunkt außerhalb des Vorhabens Bezug zu nehmen,

vgl. *VGH Bad.-Württemberg.*, Urteil vom 19.4.2018 - 8 S 2573/15 - VBIBW 2018, 405, juris Rn. 70.

Um als ausreichende Berechnungsgrundlage dienen zu können, müssen textliche Festsetzungen zur Höhe eindeutig sein, das heißt, die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter sind klar und unmissverständlich zu benennen,

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.2.2012 - 10 D 46/10.NE - BauR 2012, 1030, juris Rn. 70.

Die bloße Bezugnahme auf eine öffentliche Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück genügt diesen Anforderungen jedoch nicht, wenn eine beträchtliche Anzahl von Grundstücken an zwei oder drei öffentlichen Verkehrswegen liegt. In soweit genügt insbesondere der Hinweis auf die „Oberkante Straßenmitte“ zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Wand- und Gebäudehöhen nicht. In diesen Fällen bleibt nämlich unklar, ob aus allen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein Mittelwert zu bilden ist oder ob nur die Straße, zu der eine Zufahrt besteht oder hergestellt werden soll, die in Bezug zu nehmende öffentliche Verkehrsfläche darstellt,

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.11.2009 - 10 D 87/07.NE - juris Rn. 86; *VGH Baden-Württemberg*, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17, juris Rn. 167.

Soweit Grundstücke an mehr als eine Straße grenzen, muss der Plangeber, der auf die Höhe erschließender öffentlicher Verkehrsflächen als unteren Bezugspunkt verweist, grundsätzlich klarstellen, welche Straße maßgeblich ist,

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.11.2009 - 10 D 87/07.NE - juris Rn. 86; *VGH Baden-Württemberg*, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17, juris Rn. 167.

Vorliegend grenzen mehrere Grundstücke an mindestens zwei Straßen. Beispielfhaft seien das Grundstück mit der Flurstücksnummer 32/3 genannt, welches an die Butznickelstraße und an die Tannenwaldstraße angrenzt; ferner die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 13, 78, 25 und 76/1, die an die Butznickelstraße und an die Eichwaldstraße angrenzen.

Auch der in Ziffer 2.2.2 festgelegte höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung stellt keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt dar. Denn Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen über viele Jahre hinweg bestimmt sein, nachträgliche Geländeänderungen können jedoch nicht immer nachvollzogen werden,

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17, juris Rn. 167, m.w.N.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind daher mangels hinreichender Bestimmtheit unwirksam.

2. Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 wurde nicht die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der baulichen Anlagen, 2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentlichen Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Vorliegend wurden für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude getroffen, ohne – wie es eigentlich erforderlich gewesen wäre – verbindliche Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen zu treffen.

Vorliegend hätte von einer Festsetzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht abgesehen werden dürfen. Zwar kann nach dem Wortlaut des Gesetzes in Einzelfällen von einer solchen Festsetzung abgesehen werden, wenn eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere eine solche des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann. Der Verzicht auf eine solche Festsetzung ist von der Gemeinde in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens zu prüfen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die fehlende Festsetzung im konkreten Einzelfall zu einer Beeinträchtigung führt, sondern es ist auf die Möglichkeit einer Beeinträchtigung abzustellen,

OVG Nordrhein – Westfalen, Urteil vom 17.12.2019 – 2 D 101/18. NE, juris Rn. 70.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann hier allerdings nicht ausgeschlossen werden. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich auch nicht, dass die Gemeinde sich mit einer solchen Beeinträchtigung überhaupt auseinandergesetzt hat, stattdessen besteht die Abwägung der Gemeinde aus einer Aneinanderreihung von Textbausteinen, die sich wie ein roter Faden durch die gesamte Abwägung zieht.

Die textlichen Festsetzungen verstoßen daher gegen §16 Abs. 3 BauNVO.

VI. Abwägungsfehler

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ein Abwägungsfehler ist bereits darin zu sehen, dass die Belange unserer Mandantschaft in Bezug auf die Festsetzung von Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 in der Abwägung in ihrer Bedeutung nicht hinreichend erkannt und deshalb nicht mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden sind.

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern als zulässige Hausform im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und den hierzu getroffenen zeichnerischen und textlichen Festset-

zungen hat die Gemeinde normativ Inhalt und Schranken des Eigentums an der betroffenen Fläche zu Lasten unserer Mandantschaft als Grundeigentümer bestimmt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Insofern mussten die mit der Planung verfolgten Belange des Gemeinwohls und die schutzwürdigen Interessen unserer Mandanten als planungsbetroffenem Eigentümer im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden,

Bayerischer VGH, Urteil vom 18.1.2017 – 15 N 14.2033 – KommJur 2017, 112 = juris Rn. 52 m.w.N.

Dies ist hier in keiner Weise geschehen. Die Belange unserer Mandantschaft sind überhaupt nicht berücksichtigt worden. So wurde beispielweise gänzlich übersehen, dass bei einer Zerstörung der Wohnhäuser unserer Mandanten, beispielsweise durch Brand, Sturm oder Wasser, die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung von Doppelhäusern aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich wäre. Dies schränkt das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft in erheblichem Maße ein und führt im Ergebnis zu einer Wertminderung der Grundstücke.

Schränkt die Bauleitplanung der Gemeinde bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen und die Abwägung einstellen,

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.06.2020 – 8 C 11486/19.OVG, BeckRS 2020, 15457.

Hinsichtlich der durch die Planung ausgelösten Entschädigungspflichten nach §§ 39 ff. BauGB hat sich die Gemeinde überhaupt nicht beschäftigt. Unsere Mandanten haben jedoch im Vertrauen auf den Bestand der zum Zeitpunkt der Planreife nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigung auf Grundlage des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erhebliche Investitionen getätigt und so auch mit der Errichtung und Fertigstellung der Häuser begonnen. Dies hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung gänzlich unberücksichtigt gelassen.

Daraus resultieren in ganz erheblichem Maße Amtshaftungsansprüche gem. § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG der Gemeinde wegen schuldhafter Verletzung der Pflicht zu konsequentem Verhalten. Die Amtspflicht zu konsequentem Verhalten besagt nämlich, dass eine Behörde verpflichtet ist, eine in bestimmter Weise geplante und begonnene Maßnahme auch entsprechend durchzuführen. Sie darf sich nicht zu dem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch setzen, wenn die gebotene Rücksicht-

nahme auf die Interessen der Betroffenen es gebietet, das von diesen in den Bestand der Maßnahme gesetzte Vertrauen zu schützen,

OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.10.2002 – 12 U 107/01, BeckRS 2002, 17519.

Haben Dritte auf der Grundlage hoheitlicher Planung agiert, also planorientierte Dispositionen getroffen, und sind diese Dispositionen vom Planungsträger auch intendiert, also nicht etwa nur spekulativ gewesen, so trifft den Planungsträger eine Amtspflicht zur Plangewährleistung,

Papier/Shirvani, in: MüKo BGB, 8. Auflage 2020, § 839 Rn. 278.

Vorliegend wurde die Baugenehmigung für das Bauvorhaben unserer Mandantschaft auf Grundlage der sog. Planreife nach § 33 BauGB erteilt. Grundlage hierfür war die formelle und materielle Planreife des zugrundeliegenden Bebauungsplans – Entwurfs „Über dem Seegrund“, welche durch Beschluss des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main vom 26.02.2021 (Az.: 8 L 3355/20.F) festgestellt worden ist. Nach den damals vorgesehenen textlichen Festsetzungen (Planstand: 21.09.2020 – Fassung zum Satzungsbeschluss) waren Doppelhäuser im gesamten Plangebiet uneingeschränkt zulässig. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans, welcher die Errichtung von Doppelhäusern nur bedingt und in einzelnen Teilbereichen des Plangebiets zulässt, hat sich die Gemeinde in schuldhafter Weise inkonsequent verhalten. Auf den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im ursprünglich vorgesehenen Planungsstand hat unsere Mandantschaft jedoch vertraut und in dem Zuge auch auf die erteilte Baugenehmigung. In diesem Vertrauen tätigten unsere Mandanten erhebliche Investitionen für die Errichtung der genehmigten Wohngebäude.

Die schuldhafte Verletzung dieser letztlich aus dem verfassungsrechtlichen Rechtsstaats-, dh Vertrauensschutzprinzip folgenden Rechtspflichten löst Amtshaftungsansprüche aus. Auch damit hat sich die Gemeinde im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung nicht auseinandergesetzt.

Nach alledem leidet der Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ an erheblichen formellen und materiellen Fehlern. Wir erwarten daher eine Änderung des Bebauungsplans und setzen eine Frist

bis zum 30. November 2022

zur Stellungnahme. Andernfalls kündigen wir bereits jetzt die Einreichung eines Normenkontrollantrags an und behalten uns eine Klage wegen schuldhafter Verletzung von Amtspflichten gemäß § 839 BGB i.V.m. Artikel 34 GG ausdrücklich vor.

In der **Anlage** überreichen wir Ihnen weitere – durch unsere Mandantschaft verfasste – Rügeschreiben, deren Inhalt wir uns vollumfänglich zu eigen machen.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Kerkmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Freund
Rechtsanwältin

Gemeinde Glashütten
- Bauamt -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten
Kelkheim, 24.09.2021

Einwendungen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“;
Vorab per E-Mail an: r.meixner@gemeinde-glashuetten.de,
t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir – [REDACTED] – haben uns vor einiger Zeit sehr bewußt dafür entschieden, unseren Lebensmittelpunkt nach Schloßborn zu verlagern, hier leben und arbeiten zu wollen. Wir fühlen uns hier so wohl, integriert und angekommen, daß wir uns Anfang letzten Jahres entschieden haben, eine der DHH zu erwerben, die unter der Führung der Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG auf dem Grundstück Butznickelstr./Tannenwaldstr. derzeit – basierend und in Vertrauen auf die von der Gemeinde Glashütten erteilten Baugenehmigung.

Für uns war seinerzeit durch das Studium des öffentlich einsehbaren B-Plans in keiner Weise ersichtlich, daß das Bauvorhaben in irgendeiner Form dem B-Plan zuwider läuft - Grundstückgröße >600m² sowie maximal zwei Wohneinheiten/Grundstück (hier wurden keinerlei Einschränkungen hinsichtlich Art und Größe der zweiten Wohneinheit getroffen!) wurden als Eckpfeiler klar ersichtlich eingehalten, so daß wir uns nach reiflicher Überlegung zum Kauf entschlossen haben. So konnten wir im August 2020 mit dem Bauträger das Grundstück besichtigen und das Projekt in der sehr frühen Phase kennenlernen. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Baugenehmigung vorlag, haben wir vorerst Abstand genommen. Nach Erteilung der Baugenehmigung am 30.10.20 haben wir dann die Vorbereitung zum Kauf vorangetrieben - u.a. haben wir die im Eigentum befindliche Wohnung veräußert und die Finanzierung für die DHH unterzeichnet. Dies alles erfolgte auf der Basis der erteilten Baugenehmigung! Per Ende Januar '21/Anfang Februar '21 sollte dann der notarielle Kauf der DHH erfolgen. Da zu diesem Zeitpunkt der Nachbarwiderspruch vorlag, wurde der Kauf zunächst zurückgestellt und erst im April '21, nachdem der Widerspruch durch das Verwaltungsgericht Frankfurt/Main zurückgewiesen wurde (26.2. '21), vollzogen.

Da im Rahmen des Nachbarwiderspruchverfahrens auch das Verwaltungsgericht Frankfurt/Main (in seinem Beschluß vom 26.02.2021 (8 L 3355/20.F) das Vorliegen der materiellen Planreife des B-Planes mit einer Grundstücksmindestgröße von

600m² und somit die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung bestätigt und den Widerspruch zurückgewiesen hat, sind wir aktuell mehr als nur verwundert, daß nun mit einer Änderung des B-Planes im Nachgang ganz offensichtlich versucht werden soll, die erteilte Baugenehmigung in Frage zu stellen- ggf. sogar ungültig werden zu lassen?

Eine andere Interpretation der aktuellen Sachlage - entgegen des gesamten bisherigen Verhaltens der Gemeinde im Baugenehmigungsprozeß die Mindest-Grundstücksgrößen anzuheben sowie die Anzahl der Wohneinheiten zu minimieren - ist schwerlich zu finden und bedroht ganz klar unsere Existenz sowie die aller übrigen im Baugebiet betroffenen Familien.

Zu den derzeit geplanten Festsetzungen im B-Plan erheben wir daher hiermit Einwendungen und nehmen gem.§4a Abs.3 Satz3 BauGB wie folgt Stellung:

1 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die angestrebte Anhebung der Grundstückmindestgröße von 600m² auf 800m² würde das Grundstück Flur 13, Flurstück 32/4 mit beiden DHH voll treffen. Bei einer Umsetzung und ggf. der Erteilung einer Abrißverfügung wäre dies für uns als Käufer der finanzielle und wirtschaftliche Ruin.

Bezüglich der aktuell geforderten Mindestgröße der Grundstücke von 800m² stellen wir fest, daß eine dementsprechende Anhebung in keiner Weise unser berechtigtes Eigentümerinteresse berücksichtigt und darüber hinaus einen unverhältnismäßigen Eingriff in die uns als Käufer grundsätzlich garantierte Eigentumsfreiheit nach Art.14, Abs.1 GG darstellt, da sie in unserem Fall die Bebaubarkeit des Grundstücks unmöglich machen würde. Ferner gibt es im Baugebiet „Über dem Seegrund“ etliche Grundstücke mit einer deutlich kleineren Fläche, so daß in diesem Zusammenhang nicht mehr von einer Gleichbehandlung (Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3, Abs, 1 GG) der Eigentümer gesprochen werden kann und ein sachlicher Grund hierfür nicht erkennbar ist. Vielmehr erscheint die Festsetzung vor diesem Hintergrund als willkürlich. Ausnahmen im betroffenen Baugebiet wurden bereits zugelassen, gleichzeitig widersprechen auch die bereits zugelassenen Ausnahmen gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz Art.3 Abs.1 GG. Eine sachliche Begründung, Ausnahmen nur bis zum Aufstellungsbeschluß am 18.9.2014 zuzulassen, danach jedoch nicht mehr, ist nicht erkennbar. Auch das Argument einer Entlastung der innerörtlichen Infrastruktur ist aufgrund der aktuellen Umgebungsbebauung nicht nachvollziehbar.

Weiterhin wird der Glaube und das Vertrauen in den Bestand von hoheitlichen Entscheidungen, welche mit entsprechender Sorgfalt und nach ordentlicher Prüfung erteilt werden sollten (=> Baugenehmigung) in Frage gestellt, da sich die Gemeinde selber widerspricht, nachdem sie bei der Erteilung der Baugenehmigung die materielle Planreife gegenüber dem Hochtaunuskreis (obere Baubehörde) festgestellt hat.

2 Anzahl der Wohneinheiten

Wir bitten zusätzlich von der geplanten Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück abzusehen. Die Begrenzung auf eine Wohneinheit bzw. max. 2 Wohneinheiten, bei der die zweite nicht mehr als ein Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen darf, erscheint unter den heutigen Kostengesichtspunkten

als nicht mehr zeitgemäß. Des weiteren steht die geplante Begrenzung im Gegensatz zu unserer Eigentumsfreiheit gemäß Art.14, Abs.1 GG, sobald die DHH übernommen wurde. Es sind keine sachlichen Gründe für eine solche Begrenzung erkennbar – im Gegenteil: in der Nachbarschaftsbebauung wurden diverse Ausnahmen zu der geplanten Begrenzung bereits umgesetzt. Auch hier wird das Argument einer Entlastung der innerörtlichen Infrastruktur aufgrund der aktuellen Umgebungsbebauung bereits konterkariert, da erfahrungsgemäß kleinere Wohneinheiten im ländlichen Raum nicht von Einzelpersonen, sondern von Paaren/Kleinfamilien bewohnt werden, die üblicherweise mehrere Fahrzeuge besitzen. Insgesamt steht die bestehende Struktur im Baugebiet somit im Gegensatz zu den aktuell angestrebten Änderungen im B-Plan.

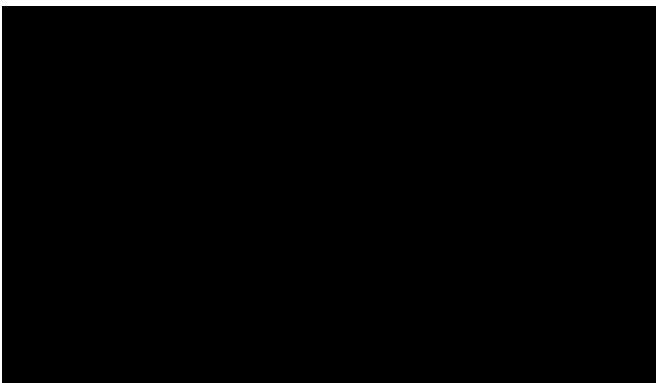
Fazit:

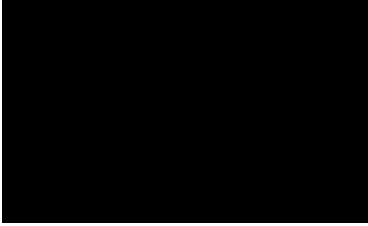
Aufgrund der dargelegten Argumente bitten wir, von den geplanten Festsetzungen – Grundstücksgrößen >800m², Wohnflächenbegrenzung für Zweitwohneinheiten im Plangebiet – abzusehen.

Alternativ zur grundsätzlichen Ablehnung der angestrebten Änderungen des B-Planes schlagen wir vor, die betroffenen Grundstücke der Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG aus dem Plangebiet auszugliedern und insoweit für diese Grundstücke eine Ausnahme im B-Plan zu erwirken.

Nur so kann für uns als Käufer der DHH die Rechtssicherheit hinsichtlich der bereits erteilten Baugenehmigung sichergestellt werden. Das bereits eingegangene finanzielle und wirtschaftliche Risiko der Verbraucher kann somit deutlich minimiert werden.

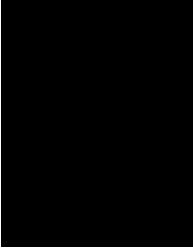
Wir bitten um eine wohlwollende Betrachtung der Sachverhalte, sowie um Abwägung der Argumente für und wider die geplante B-Plan Änderung im Sinne der Käufer und zum Schutz der Verbraucher. Zusätzlich bitten wir die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die 6 Käuferfamilien und deren Kindern bei der Entscheidung zu berücksichtigen.





Gemeinde Glashütten
- Bauamt -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“



Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ erheben wir Einwendungen und nehmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wie folgt Stellung:

Persönliches

Meine Frau und ich sind Käufer einer Doppelhaushälfte, die derzeit auf dem Flurstück 32/2 (Butznickelstraße 35, Schloßborn) errichtet werden. Der zugrundliegende Kaufvertrag wurde bereits Ende letzten Jahres zwischen uns und der Firma Fischer ImmoProjekt GmbH & Co KG unterzeichnet. Ein ganz wesentlicher Baustein für die Unterzeichnung des Vertrages war insoweit – neben dem Bedürfnis, uns mit unseren beiden Töchtern im beschaulichen Schloßborn niederzulassen – die bereits erteilte Baugenehmigung vom 30.10.2020 (Az. 612-201-VA-0323-20-10), die auf Grundlage des hier einschlägigen § 33 BauGB (materielle Planreife) erteilt wurde.

Mit Bedauern und Entsetzen müssen wir und die anderen Kunden der jeweiligen Doppelhaushälften nun feststellen, dass sich die geplanten Festsetzungen deutlich gegen die derzeit im Bau befindlichen Wohnhäuser richten, wodurch unsere Belange und Rechte als Rechtsnachfolger der Firma Fischer ImmoProjekt GmbH & Co KG bzw. künftige Eigentümer bisher keinerlei Berücksichtigung gefunden haben. Die jeweiligen Festsetzungen werden uns insoweit nicht nur in unserem Recht auf Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG verletzen, sondern stellen – und das ist hier offenkundig – einen deutlichen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar, da man hier im Wesentlichen gleiche Sachverhalte ohne sachliche Grundlage ungleich behandelt, siehe dazu unten. Darüber hinaus lässt sich derzeit für uns als Käufer kaum abschätzen, welche finanziellen und existentiellen Konsequenzen die beabsichtigten Festsetzungen haben werden.

Bauweise und zulässige Hausformen

Im Detail geht es uns vor allem um die Festsetzungen zur Bauweise und den zulässigen Hausformen. Unsere derzeit im Bau befindliche Doppelhaushälfte befindet sich, wie

eingangs angesprochen, auf dem o.g. Flurstück 32/2, mithin in dem von Ihnen als allgemeines Wohngebiet Nr. 1 deklariert.

Nach den geplanten Festsetzungen ergibt sich, dass – in jenem allgemeinen Wohngebiet Nr.1 – lediglich Einzelhäuser zulässig sein sollen, womit unsere derzeit im Bau befindlichen Doppelhäuser von vornherein nicht erfasst sein sollen; Doppelhäuser sollen insoweit ausnahmsweise dann zulässig sein, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits um errichtete Wohngebäude handelt.

Hiergegen richten sich u.a. unsere Einwendungen, da es keinesfalls nachvollziehbar ist, weshalb Doppelhaushälften, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2014 bereits errichtet waren, nach den geplanten Festsetzungen privilegiert sein sollen und Doppelhäuser, die nach diesem Zeitpunkt errichtet wurden (unsere Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 32/2 eingeschlossen), hiervon ausgenommen werden sollen. Ungeachtet eines Verstoßes gegen Art. 3 I GG war es ursprünglich und schließlich die Gemeinde Glashütten, die zuvor jenen Bebauungsplan (Stand 21.09.2020) ausgearbeitet hat und derartige Doppelhaushälften in die Festsetzungen auf eben jenem Flurstück aufgenommen hatte. In der Folge ist dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auch in materielle Planreife im Sinne von § 33 BauGB erwachsen, weshalb auch eine entsprechende rechtmäßige Baugenehmigung am 30.10.2020 für den Bau der hier in Rede stehenden Doppelhaushälften erteilt wurde.

In diesem Sinne ging auch die Gemeinde selbst vom Vorliegen der materiellen Planreife aus, was sie gegenüber dem Hochtaunuskreis als Baugenehmigungsbehörde explizit feststellte.

Auch das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main hat in seinem Beschluss vom 26.2.2021 die materielle Planreife umfassend bestätigt. Insoweit erscheint es widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich, mithin unter keinen Umständen nachvollziehbar, wie die Gemeinde zunächst das Vorliegen der materiellen Planreife feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sodann das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nunmehr - entgegen dem gesamten bisherigen Verhalten - unsere Doppelhäuser in den geplanten Festsetzungen ohne sachliche Gründe nicht mehr erfasst, ja mithin ignoriert und ausschließt.

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Festsetzungen einerseits unsere Doppelhaushälften auf dem Flurstück 32/2 unberücksichtigt bleiben sollen, andere – d.h. ältere Doppelhäuser – hingegen sehr wohl in die Festsetzungen mitaufgenommen werden sollen.

Hierbei stützt man sich, wie oben bereits angesprochen, auf die Begründung, dass Doppelhäuser ausgenommen werden, „bei denen es sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um bereits errichtete Wohngebäude handelte“.

Jener Aufstellungsbeschluss datiert jedoch bereits aus dem Jahre 2014 und kann als sachliches Unterscheidungskriterium, weshalb man unsere Doppelhäuser in geplanten Festsetzungen nicht berücksichtigt, etwas ältere Bauwerke hingegen schon, nicht überzeugen.

Der hier gewählte Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wirkt insofern völlig willkürlich, weshalb sich die Frage stellt, warum Sie nicht sämtliche derzeit bestehenden bzw. im Bau befindlichen Doppelhäuser in Wohngebiet Nr. 1 gleich behandeln und – auch unter Berücksichtigung der o.g. Historie – in Ihre Festsetzungen mitaufnehmen und auf einen allseits rechtmäßigen Zustand hinwirken.

Insoweit lässt sich festhalten, dass hier keine sachlichen Gründe für die Ungleichbehandlung von Doppelhäusern, die vor oder zur Zeit des

Aufstellungsbeschlusses bereits errichtet waren und Doppelhäusern, die erst nach diesem Zeitpunkt errichtet wurden bzw. derzeit errichtet werden, vorliegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert jedoch die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Jedenfalls hinsichtlich der hier erfolgten zeitlichen Differenzierung unterschiedlicher Doppelhäuser in Wohngebiet 1 werden unsere künftigen Eigentümerinteressen offensichtlich ignoriert. Insoweit erschließt sich auch nicht die Differenzierung zwischen allgemeinem Wohngebiet 1 und 2, indem bei Letzterem von vornherein Doppelhäuser zugelassen sind.

Bei einer solchen Vorgehensweise und Benachteiligung unserer Doppelhäuser erscheint es ausgeschlossen, dass bei den hier erdachten Festsetzungen eine gerechte Abwägung sämtlicher Belange und Eigentümerinteressen erfolgt ist. Ebenso wenig scheint bei den hier zugrundeliegenden Überlegungen ein gerechter Ausgleich der widerstreitenden Interessen nicht erfolgt zu sein, sondern von vornherein lediglich auf die Interessen und Bedürfnisse Einzelner Bezug genommen worden zu sein.

Eine derartige Differenzierung stellt überdies einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz dar, indem hier wesentlich Gleiches – nämlich Doppelhäuser – ungleich behandelt werden und hierfür keinerlei sachliche Gründe vorliegen. Jedenfalls ist hier nicht einzusehen, dass die gewählte Privilegierung von Doppelhäusern für bereits errichtete Gebäude vor dem Aufstellungsbeschluss am 18.9.2014 nicht auch anschließend errichteten bzw. derzeit im Bau befindlichen Doppelhäusern zugutekommen soll. In diesem Sinne drängt sich der Verdacht auf, dass man hier – wie oben schon angedeutet – bewusst mit zweierlei Maß misst und – sei es aus politischen oder anderen Gründen – einen für uns inakzeptablen Zustand herbeizuführen sucht, der keinerlei Rechtfertigungsgrundlage hat.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher angeregt, **auch Doppelhäuser, die nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses entstanden sind, als auch derzeit im Bau befindliche Doppelhäuser in Wohngebiet Nr. 1 an den hier gewählten Ausnahmen und Privilegien gleichfalls partizipieren zu lassen, um insoweit rechtmäßige Zustände herzustellen.**

Durch eine derartige Regelung werden zumindest aktuelle Bauvorhaben ordentlich geregelt, gleichbehandelt und ebenso angemessen berücksichtigt. Weitere, d.h. künftige Bauvorhaben, denen der Bau von Doppelhäusern zugrunde liegt, werden mit den hiesigen Festsetzungen nunmehr ausgeschlossen, weshalb den geplanten Festsetzungen und dem damit verbundenen Interesse Einzelner zumindest für die Zukunft entsprechend Rechnung getragen wird; ein für uns unbefriedigender und zugleich rechtswidriger Zustand wird hierdurch zudem vermieden.

Alternativ regen wir an, **das Flurstück 32/2 wegen der derzeit im Bau befindlichen Doppelhäuser sowie Doppelhäuser, die eben nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtmäßig errichtet wurden, explizit von den hier geplanten Festsetzungen auszunehmen und mit den gleichen Privilegien zu versehen, die den jeweiligen Doppelhäusern zuteil wird, die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtet waren.**

Grundstücksmindestgröße

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus werden auch Einwendungen gegen die geplante Anhebung der Grundstücks Mindestgröße von 600 m² auf 800 m² je Baugrundstück erhoben. Jedenfalls hinsichtlich des o.g. Flurstücks werden bei der geplanten Anhebung der Grundstücksmindestgröße auf 800 m² die berechtigten Interessen der Käufergemeinschaft, deren Grundstücke zum Teil kleiner als die hier genannten 800 m² sind, nicht angemessen berücksichtigt.

Insoweit wird auf die bereits oben gemachten Ausführungen zur materiellen Planreife nach § 33 BauGB verwiesen, indem auch hier für die eigentlich avisierten 600 m² Grundstücksfläche u.a. sowohl die Gemeinde Glashütten selbst die materielle Planreife gegenüber dem Hochtaunuskreis als Baugenehmigungsbehörde ausdrücklich feststellte, hiermit korrespondierende und rechtmäßige Baugenehmigungen erteilt wurden und das gesamte Unterfangen durch rechtskräftigen Beschluss durch das Verwaltungsgericht Frankfurt bestätigt wurde.

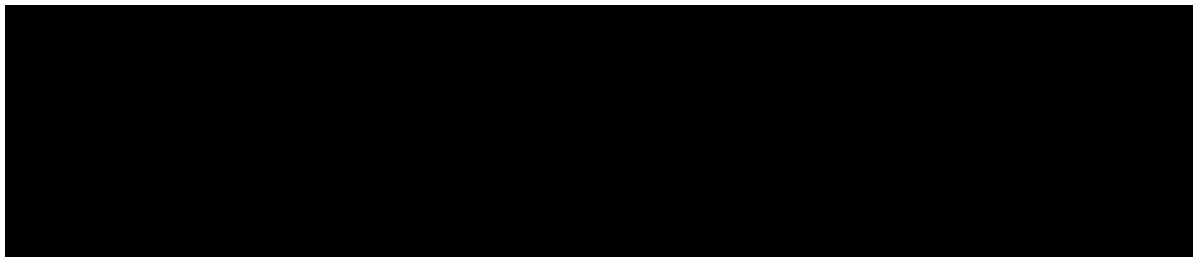
In diesem Sinne erscheint das Verhalten ebenfalls widersprüchlich, wenn sie zunächst die materiellen Planreife hinsichtlich einer Mindestgröße von 600 m² feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nun, entgegen dem gesamten bisherigen Verhalten, die Grundstücksgröße offensichtlich aus politischer Motivation und nicht aufgrund städtebauliche Erforderlichkeit auf 800 m² anheben möchte. Somit stellen jene geplanten Festsetzungen ebenfalls einen unverhältnismäßigen Eingriff in das uns grundrechtlich garantierte Recht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG dar, da sie die Teilbarkeit und Überbarkeit der Grundstücke ohne sachliche Rechtfertigung massiv einschränkt beziehungsweise vollständig aufhebt. Die bereits gebauten Grundstücke würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung noch Bestandsschutz genießen.

Die geplante Größe von 800 m² je Braugrundstück steht auch nicht im Einklang mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Schließlich finden sich - verstreut über das gesamte Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe zu unseren Doppelhäusern ähnlich bebaute Grundstücke, die bisweilen sogar kleiner als 400 m² sind. Auffällig ist insoweit auch, dass die Begründung zum Bebauungsplan selbst zugesteht, dass sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von etwa 300 m² bis etwa 3000 m² bewegen. Die Festsetzung einer Mindestgröße von 800 m² erscheint vor diesem Hintergrund nicht verständlich, sondern willkürlich. Es kann daher ebenso wenig nachvollzogen werden, weshalb zur Begründung angeführt wird, die beabsichtigte Mindestgröße von 800 m² entsprechen aus städtebaulicher Sicht dem Maß des baulich aufgelockerten und Quartiers sowie der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen sprechen vielmehr für das Gegenteil. Auch soweit nach den geplanten Festsetzungen Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um bereits bebaute Grundstücke handelt, stellt dies einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar. Der hier zugrundeliegende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung bereits im Jahre 2014 gefasst. Auch hier sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, weshalb für vor dem Aufstellungsbeschluss bebaute Grundstücke Ausnahmen zugelassen werden können, wohingegen erst nach dem 18.9.2014 bebaute Grundstücke keine vergleichbare Privilegierung greifen soll. In der Begründung wird sodann auch nicht schlüssig erläutert, inwieweit die Anhebung der Mindestgröße von 600 m² auf 800 m² zu einer Entlastung des Verkehrs führen soll. Die Anhebung der Mindestgröße ist

planungsrechtlich nicht erforderlich und kollidiert mit unseren künftigen Eigentümerinteressen als Rechtsnachfolger der Firma Fischer ImmoProjekt GmbH & Co KG.

Aus diesen Gründen wird angeregt, von der geplanten Anhebung auf eine Mindestgröße von 800 m² abzusehen, zumindest aber jene Grundstücke, die nach dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2014 bebaut wurden sowie jene Grundstücke hiervon auszunehmen, die derzeit bebaut werden.

Hinsichtlich der oben aufgeführten Punkte erscheint es ausgeschlossen, dass unsere berechtigten Interessen als Käufer der derzeit im Bau befindlichen Doppelhaushälften bei den hier geplanten Festsetzungen nur annähernd berücksichtigt wurden und eine gerechte Abwägung sämtlicher Belange und Eigentümerinteressen erfolgt ist. Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass man hier einseitig auf die Interessen Einzelner Rücksicht genommen hat und ein Ausgleich mit unseren, d.h. den widerstreitenden Interessen von vornherein nicht beabsichtigt war. Da sich für uns als Käufer und künftige Bewohner von Schloßborn bzw. Gemeindeglieder dadurch ein untragbarer Zustand durch finanzielle bzw. existentielle Bedrohung abzeichnet, behalten wir uns ebenfalls vor, gegen den Bebauungsplan mit rechtlichen Schritten, ggf. auch mittels Normenkontrollantrag, vorzugehen, wenn und soweit unsere berechtigten Interessen – wie oben geschildert – keinerlei Berücksichtigung finden sollten.



Gemeinde Glashütten
- **Bürgermeister / Gemeindevorstand / Bauamt** -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Königstein im Taunus, 27.09.2021

Vorab per Email:

t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de sowie r.meixner@gemeinde-glashuetten.de

Einwände Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, Glashütten-Schloßborn

Hier betreffend: Objekt Butznickelstrasse 39, 61479 Glashütten-Schloßborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

_____ möchten als Käufer und künftige Eigentümer des Grundstücks Butznickelstrasse 39 (Flur 13, Flurstück 32/2) sowie als Käufer und künftige Eigentümer der sich in Errichtung befindlichen Doppelhaushälfte (ebenda - Bauprojekt Bauträger Fa. Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG) mittels diesen Schreibens unsere Einwände zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB erheben.

Wir sehen uns als Käufer und Familie (zwei Kinder, eines im Alter von 3 Jahren sowie ein Neugeborenes) durch die geplanten Änderungen einem unverhältnismäßigen finanziellen, rechtlichen, sozialen und somit insgesamt existenziellen Risiko ausgesetzt. Zudem sehen wir den potentiellen Wert des Grundstücks und der Immobilie, auf dem die Finanzierung des Bauvorhabens unsererseits fußt, massiv negativ beeinträchtigt.

Wir nehmen zu unserer Position wie folgt Stellung:

1. Mindestgröße von Baugrundstücken

Wir erheben Einwände gegen die geplante Anhebung der Grundstücksmindestgröße von 600 qm auf 800 qm pro Baugrundstück. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. In Bezug auf das genannte Flurstück wurde bei der geplanten Anhebung der Grundstücksmindestgröße auf 800 qm unser berechtigtes Käufer- und Eigentümerinteresse nicht hinreichend berücksichtigt. Die geplante Festsetzung verletzt uns in unserer Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG und stellt einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar.

Dies wollen wir wie folgt darlegen:

- a) Unser Bauträger und Verkäufer, die Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG, hatte bereits im Februar 2020 einen Bauantrag für den Neubau von 11 Reihenhäusern auf den o.g. Grundstücken gestellt. Der Bauantrag wurde damals im Einvernehmen sowohl mit der Gemeinde Glashütten als auch mit der Baubehörde des Hochtaunuskreises überarbeitet. Ergebnis der überarbeiteten und im gemeindlichen Einvernehmen genehmigten Planung sind drei derzeit in Bau befindliche Doppelhäuser sowie ein

Einfamilienhaus auf dem o.g. Flurstück (sowie Flurstücken 32/1, 32/3 & 32/4). Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde am 30.10.2020 (Az. 612-201-VA-0323-20-10) auf Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Maßgeblich für die Baugenehmigung war also gem. § 33 BauGB der in materielle Planreife erwachsene Bebauungsplan Stand 21.09.2020, der eine Grundstücksmindestgröße von je 600 qm vorsah, welche pro Objekt gegeben ist. Vom Vorliegen einer materiellen Planreife ging auch die Gemeinde selbst aus, die das Vorliegen der Planreife gegenüber dem Hochtaunuskreis als Baugenehmigungsbehörde explizit bestätigte. Auch das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main hat in seinem Beschluss vom 26.02.2021 (8 L 3355/20.F) das Vorliegen der materiellen Planreife mit einer Grundstücksmindestgröße von 600 qm bestätigt.

Es ist widersprüchlich und rechtlich mehr als bedenklich, dass die Gemeinde Glashütten zunächst das Vorliegen einer materiellen Planreife (Mindestgröße 600 qm) feststellte, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dann explizit ihr gemeindliches Einvernehmen erklärte um dann nachträglich, nach einem kommunalen Verantwortungsübergang und entgegen der bisherigen Positionierung - die Grundstücksgröße auf 800 qm anheben möchte. Es erhebt den Anschein, dass dies bedingt durch politische Motivation und Einfluss lokaler Interessensgruppen geschieht. Und keineswegs aufgrund städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig wäre. Die geplante Festsetzung stellt somit einen unverhältnismäßigen Eingriff in die uns grundrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG dar, da sie die Teilbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke ohne sachliche Rechtfertigung massiv einschränkt bzw. vollständig aufhebt. Die bereits bebauten Grundstücke, damit auch unseres, würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung maximal noch einen Bestandsschutz genießen.

- b) Die geplante Grundstücksmindestgröße von 800 qm je Baugrundstück steht auch nicht in Einklang mit dem ebenfalls grundrechtlich garantierten Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Verteilt über das gesamte Bebauungsplan-Gebiet und auch in unmittelbarem Umfeld zu unserem Grundstück befinden sich bebaute Grundstücke, die kleiner als 400 qm sind. Einen für das Gebiet wesensverändernden Charakter durch das vorliegende Bauprojekt lässt sich somit ausschließen.

In der Begründung des Bebauungsplan wird dargelegt, dass „sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von rd. 300m² bis rd. 3.000m² bewegen“. Die Festsetzung einer Mindestgröße von 800 qm erscheint vor diesem Hintergrund reine Willkür. Die Begründung, die beabsichtigte Mindestgröße von 800 qm entspreche aus städtebaulicher Sicht dem Maß des baulich aufgelockerten Quartiers sowie der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes, kann aus unserer Sicht absolut nicht nachvollzogen werden. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen im lokalen Umfeld belegen vielmehr das Gegenteil. Auch unter der Berücksichtigung, dass nach den geplanten Festsetzungen „Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt“, stellt dies ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung Glashütten bereits im Jahre 2014 gefasst. Es gibt keine sachlich nachvollziehbaren Gesichtspunkte, weshalb für vor dem 18.09.2014 (Aufstellungsbeschluss) bebaute Grundstücke Ausnahmen zugelassen werden können, wohingegen erst nach dem 18.09.2014 bebauten Grundstücke dieses Privileg nicht gewährt werden soll.

In der Begründung der Änderungen ist auch nicht dargelegt, inwiefern eine Anhebung der Mindestgröße von 600 qm auf 800 qm zu einer Entlastung des lokalen Verkehrs

führen soll, bzw. wieso andersherum eine stabile Wasserversorgung übergebührlich gefährdet werden sollte. In Summe ist die Anhebung der Mindestgröße planungsrechtlich weder erforderlich noch akzeptabel, und mit unseren berechtigten Käufer- und Eigentümerinteressen unvereinbar.

Petition I: Es wird aus den oben aufgeführten Gründen abschließend eingewendet, von der geplanten Anhebung der Mindestgröße auf 800 qm abzusehen.

2. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Gegen die geplante Festsetzung, wonach künftig lediglich eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig sein soll, möchten wir unseren Einspruch erheben. Einwände werden demzufolge auch bezüglich der geplanten Ausnahme erhoben, dass eine etwaige zweite Wohnung in einem Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf.

Die geplante Festsetzung verletzt ebenfalls die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit gem. Art. 14 GG. Für die geplanten Einschränkungen liegen keinerlei sachliche Gründe vor.

Die geplanten, beschränkenden Festsetzungen zur Wohnungsanzahl pro Gebäude und Größe einer möglichen Einliegerwohnung tragen nicht dazu bei, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Ziele zu realisieren. Vielmehr wird hier versucht Vorwände zu materialisieren, um ggf. Belange lokaler Interessensgruppen zu integrieren.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf eine Wohnung je Gebäude entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus führt eine Größenbeschränkung einer etwaigen zweiten, kleineren Wohnung keineswegs zu einer Entlastung des Verkehrs oder trägt der angeblichen begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Rechnung. Die Planänderung ist somit städtebaulich nicht zu rechtfertigen und in der Konsequenz haltlos.

Petition II: Es wird aus oben aufgeführten Gründen abschließend eingewendet, auch auf die geplanten Änderungen zur höchstzulässigen Zahl und Größe der Wohnungen in Wohngebäuden zu verzichten.

3. Ausklammerung bestehender Bauprojekte aus neuer Auflage des Bebauungsplans

Petition III: Da das uns als Grundstückseigentümer und Käufer betreffende Bauprojekt der Fa. Fischer Immoprojekt GmbH & Co. KG bereits weit vorangeschritten bzw. kurz vor Fertigstellung steht, regen wir aus Gründen der Sicherung des Bestandsschutzes an, dieses und ggf. weitere im Gebiet des Bebauungsplans betroffene Bauvorhaben alternativ von der Änderung des Bebauungsplans explizit auszuklammern.

In Summe bitten wir den Gemeindevorstand und alle Involvierten Entscheidungsträger, die vorgebrachten Einwände sowie die damit verbundenen Petitionen bei der Revision des Bebauungsplans zur Wahrung unserer grundrechtlichen Ansprüche sowie baurechtlichen und existenziellen Interessen zu berücksichtigen.



Gemeinde Glashütte

-Bauamt-

Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten

Frankfurt, den 29.09.2021

Vorab per E-Mail: r.meixner@gemeinde-glashuetten.de und t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de

Einwendungen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Käufer einer sich gegenwärtig im Bau befindlichen Doppelhaushälfte auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück Flur 13, Flurstück 32/2. Eigentümer der Grundstücke ist aktuell die Fischer Immobilienprojekt GmbH & Co. KG, die als Bauträger das Gebäude errichtet.

Zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“ erheben wir Einwendungen und nehmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wie folgt Stellung:

Mit der geplanten Festsetzung, wonach lediglich eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein soll, erklären wir uns nicht einverstanden. Einwendungen werden auch auf die geplante Ausnahme erhoben, wonach eine etwaige zweite Wohnung im Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf und somit faktisch der Bau eines Doppelhauses unterbunden wird.

Nach einer etwa zweijährigen Suche haben wir uns als junge Familie mit 2 Kleinkindern im Dezember 2020 eine Doppelhaushälfte auf dem o.g. Flurstück erworben. Zum Zeitpunkt des Kaufs lag eine gültige Baugenehmigung für das Bauvorhaben vor. Auch hatte die Fischer Immobilienprojekt GmbH & Co. KG bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Aus notarieller Sicht gab es keinerlei Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens.

Die Baugenehmigung für unser Bauvorhaben wurde am 30.10.2020 (AZ. 612-201-VA-0323-20-10) auf Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Maßgeblich für die Baugenehmigung war also der gem. § 33 BauGB der in materielle Planreife erwachsene Bebauungsplan Stand 21.09.2020. Diese Fassung des Bebauungsplanes sieht keine Einschränkungen hinsichtlich der Größe mehrerer Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes vor.

Vom Vorliegen der materiellen Planreife ging auch die Gemeinde selbst aus, die das Vorliegen der Planreife gegenüber dem Hochtaunuskreis als Baugenehmigungsbehörde explizit feststellte. Auch das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main hat in einem Beschluss vom 26.02.2021 (8 L 3355/20.F) das Vorliegen der materiellen Planreife bestätigt.

Es ist widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich, wenn die Gemeinde zunächst das Vorliegen der materiellen Planreife feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sodann das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nunmehr – entgegen dem gesamten bisherigen Verhalten – Vorgaben zur Aufteilung von Wohngebäuden festsetzen möchte, für die keine städtebaulicher Erforderlichkeiten ersichtlich sind.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Jedenfalls in Bezug auf das o.g. Flurstück wurde bei der geplanten Vorgabe, wonach eine zweite Wohnung im Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf, unser berechtigtes Interesse offensichtlich nicht hinreichend berücksichtigt. Die geplante Festsetzung verletzt uns in unserer Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG und stellt zudem einen Verstoß gegen den Gleichberechtigungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar.

Die geplante Festsetzung stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die uns grundrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG dar, da sie die Teilbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke ohne sachliche Rechtfertigung massiv einschränkt bzw. vollständig aufhebt.

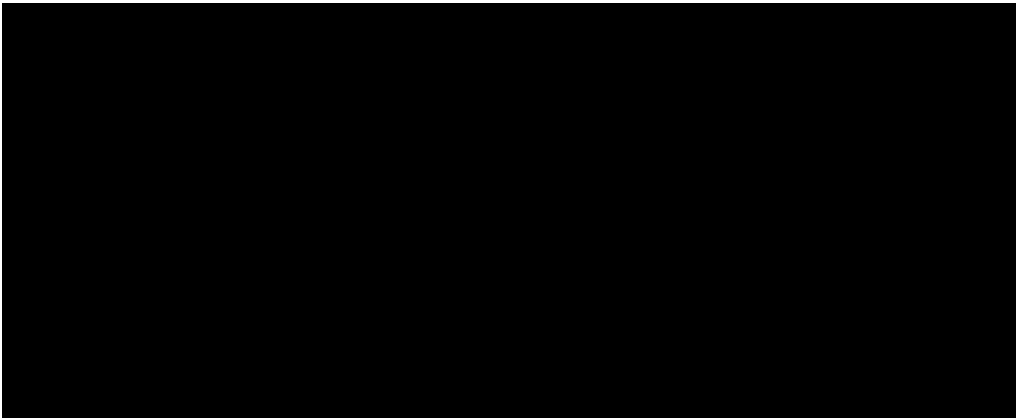
Verstreut über das gesamte Plangebiet und auch in unmittelbarer Nähe zu dem von uns erworbenen Grundstück befinden sich mit Doppelhäusern bebaute Grundstücke. Demnach entspricht schon die Beschränkung der Wohnungszahl auf eine Wohnung je Gebäude nicht der tatsächlich vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus führt die Größenbeschränkung einer etwaigen zweiten, kleineren Wohnung nicht zu einer Entlastung des Verkehrs oder trägt bei der behaupteten begrenzten Leitungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Rechnung. Die Umplanung ist städtebaulich nicht gerechtfertigt und mit unseren Eigentümerinteressen nicht vereinbar.

Für die geplante Eigentumsbeschränkung liegen keine sachlichen Gründe vor. Denn die geplanten, beschränkten Festsetzungen zur Wohnungszahl je Gebäude und Größe einer etwaigen Einliegerwohnung können, die in der Begründung zum Bebauungsplan angeführten Ziele nicht verwirklichen.

Weiterhin steht die geplante Vorgabe, wonach eine zweite Wohnung im Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf, auch nicht im Einklang mit dem ebenfalls grundrechtlich garantierten Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG.

Die geplante Festsetzung „Ausnahmsweise kann jedoch eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt“ stellt ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung bereits im Jahr 2014 gefasst. Es gibt keine sachlichen Gründe, weshalb für vor dem 18.09.2014 (Aufstellungsbeschluss) bebaute Grundstücke Ausnahmen zugelassen werden können, wohingegen erst nach dem 18.09.2014 bebaute Grundstücke diese Privilegierung nicht zukommen soll.

Wir schlagen daher vor eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine Rechtssicherheit für alle bestehenden sowie sich im Bau befindlichen Gebäude mit sich bringt.



Gemeinde Glashütten
- Bauamt -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

vorab per E-Mail: t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de; r.meixner@gemeinde-glashuetten.de

29. September 2021

Einwendungen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrter Herr Ciesielski,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ erheben wir Einwendungen und nehmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wie folgt Stellung:

Wir sind Käufer einer *Doppelhaushälfte*, die auf dem Flurstück 32/1 in der Butznickelstraße zurzeit fertiggestellt wird. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde am 30.10.2020 (Az. 612-201-VA-0323-20-10) auf Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Maßgebend für die Baugenehmigung war gem. § 33 BauGB der in der Planreife erwachsene Bebauungsplan Stand 21.09.2020.

Leider musste wir als künftige Eigentümer erfahren, dass sich die geplante Festsetzung gegen die gebauten und fast bezugsfertigen Doppelhäuser im Flurstück 32/1, 32/2 und 32/4 richtet.

Nach der geplanten Festsetzung sollen im Wohngebiet 1, in dem sich die zurzeit in Fertigstellung befindlichen Doppelhäuser befinden, lediglich Einzelhäuser zulässig sein und somit unsere bereits bestehenden Häuser erst gar nicht erfasst werden. Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso Doppelhaushälften, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2014 bereits errichtet waren, nach den geplanten Festsetzungen privilegiert sein sollen und Doppelhäuser, die nach diesem Zeitpunkt errichtet wurden ausgenommen werden sollen. Die geplante Festsetzung verletzt uns in unserer Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG und stellt einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar, denn hier werden offensichtlich gleiche Sachverhalte ohne Rechtfertigungsgrundlage ungleich behandelt.

Es wird dringend angeregt, Doppelhäuser, die nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses entstanden sind und die Doppelhäuser, die sich derzeit in

Wohngebiet Nr. 1 im Bau befinden, an den hier gewählten Ausnahmen und Sonderrechten gleichfalls teilhaben zu lassen, um legitime Zustände herzustellen.

Eine weitere Möglichkeit wäre, die Doppelhäuser im Flurstück 32/1 explizit von der geplanten Festsetzung herauszunehmen.

Grundstücksmindestgröße

Ebenso erheben wir Einwände gegen die geplante Anhebung der Grundstücksmindestgröße von 600 m² auf 800 m². Maßgeblich für die Baugenehmigung (Az. 612-201-VA-0323-20-10), die auf Grundlage des § 33 BauGB (materielle Planreife) erteilt wurde, war der Bebauungsplan Stand 21.09.2020, der eine Grundstücksgröße von 600 m² vorsah. Es ist widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich, wenn die Gemeinde zunächst das Vorliegen der materiellen Planreife (Mindestgröße 600 m²) feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sodann das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nun die Grundstücksgröße offensichtlich aus politischer Motivation und nicht aus städtebaulicher Erforderlichkeit auf 800 m² anheben möchte.

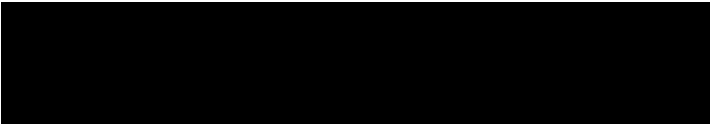
Die geplanten Festsetzungen stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die uns grundrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG dar, da sie die Teilbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke ohne sachliche Rechtfertigung massiv einschränkt beziehungsweise vollständig aufhebt. Die bereits gebauten Grundstücke würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung noch Bestandsschutz genießen.

Die geplante Größe von 800 m² je Braugrundstück steht auch nicht im Einklang mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Im ganzen Planungsgebiet, unmittelbar in der Nähe unserer Doppelhäuser, befinden sich bebaute Grundstücke, die zum Teil kleiner als 400 m² sind. Zu bemerken ist ebenfalls, dass in der Begründung zum Bebauungsplan festgestellt wurde, dass „sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer Spannweite von 300 m² bis etwa 3000 m² bewegen. Die Festsetzung einer Mindestgröße von 800 m² erscheint vor diesem Hintergrund nicht verständlich, sondern willkürlich.

Es kann daher ebenso wenig nachvollzogen werden, weshalb zur Begründung angeführt wird, die beabsichtigte Mindestgröße von 800 m² entspreche aus städtebaulicher Sicht dem Maß des baulich aufgelockerten Quartiers sowie der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen sprechen vielmehr für das Gegenteil.

Auch soweit nach den geplanten Festsetzungen Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um bereits bebaute Grundstücke handelt, stellt dies einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG dar. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung bereits im Jahr 2014 gefasst. Es gibt keine sachlichen Gründe, weshalb für vor dem 18.09.2014 bebaute Grundstücke Ausnahmen zugelassen werden können, wohingegen erst nach dem 18.09.2014 bebaute Grundstücke diese Privilegierung nicht zukommen soll.

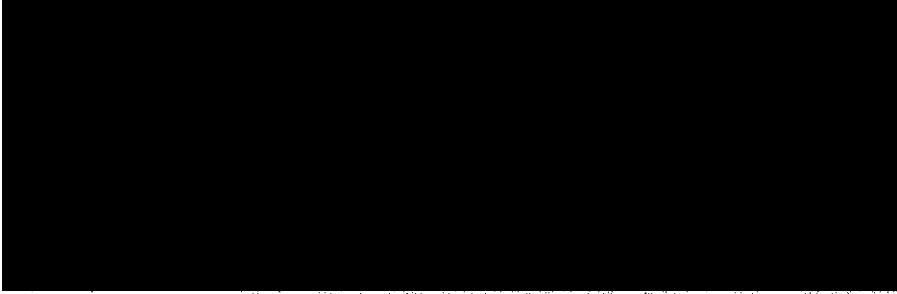
Es wird dringend angeregt, von der geplanten Anhebung auf eine Mindestgröße von 800 m² abzusehen, zumindest aber jene Grundstücke, die nach dem Aufstellungs-



beschluss aus dem Jahre 2014 bebaut wurden sowie jene Grundstücke hiervon auszunehmen, die derzeit bebaut werden.

Sofern unsere Interessen keinerlei Beachtung finden, behalten wir uns vor, weitere rechtliche Schritte einzuleiten.

Jedoch wünschen wir uns, dass wir als künftige Bürger mit zwei kleinen Kindern, diese Schritte nicht einleiten müssen, da alle betroffenen Familien gleichermaßen behandelt und angehört werden.





Gemeinde Glashütten

- Bauamt –

Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten

Frankfurt am Main, den 28.09.2021

Vorab per E-Mail: r.meixner@gemeinde-glashuetten.de und
t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de

Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beziehen wir uns auf den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ und nehmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB Stellung.

Wir kauften nach Prüfung des Kaufvertrages sowie der Baubeschreibung eine Doppelhaushälfte auf dem Flur 13 Flurstück 32 (unsere Doppelhaushälfte befindet sich auf Flurstück 32/4). Diese liegt in dem Entwurf des Bebauungsplans bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1.

Bei Kauf lag eine vom Hochtaunuskreis ausgestellte Baugenehmigung vor. Wir vertrauten dieser Baugenehmigung und dem Bebauungsplan und setzten damit unser Vertrauen auch in die Gemeinde Glashütten.

Wir sind eine Familie, momentan wohnhaft in Frankfurt. Beide sind wir in Gemeinden im Marburger Umland aufgewachsen und es stand für uns immer fest, dass wir nach einer Zeit im städtischen Leben wieder auf das Land zurückkehren.

Darüber hinaus arbeite ich, Sandra Sabl, seit über 10 Jahren an der Grundschule in Schloßborn als Grundschullehrerin und bin daher schon länger mit dem Dorf verbunden.

Unsere Tochter wird seit Anfang des Jahres durch eine Tagesmutter in Glashütten betreut, bei der sie sich sehr wohl und aufgehoben fühlt. Wir haben sie bewusst nicht in Frankfurt betreuen lassen, um ihr bereits zu diesem Zeitpunkt die Gelegenheit zu geben, in der Gemeinde Glashütten einen festen und sicheren Rahmen zu finden.

Die von uns gekaufte Doppelhaushälfte befindet sich derzeit im Bau. Eine Änderung des Bebauungsplans hätte für uns nicht abschätzbare existentielle und finanzielle Folgen. Uns stellt sich vor allem die Frage, wie ein Bauvorhaben genehmigt werden konnte, mit all seinen rechtlichen, finanziellen und persönlichen Folgen, welches nun durch einen Wechsel der Gemeindevertretung infolge eines geänderten Bebauungsplanes in Frage gestellt wird. Die nun beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplan betreffen uns dahingehend, dass wir die erforderliche Grundstücksgröße unterschreiten. Zudem handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die in dem Entwurf des Bebauungsplans in Wohngebiet 1 nicht zugelassen sein soll.

Hierzu nehmen wir Stellung und erheben wie folgt Einwendungen zu folgenden Punkten:

a) Zulässige Hausformen

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zugelassen. Der Tatsache, dass es auch hier bereits Doppelhäuser gibt, soll dahingehend Rechnung getragen werden, dass für diese eine Ausnahmeregelung aufgenommen wurde. Diese besagt, dass Doppelhäuser dann zulässig sind, wenn es sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2014 um bereits errichtete Wohngebäude handelt. Dies stellt einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG dar. Gleiche Sachverhalte sollen demnach gleichbehandelt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die bereits vor dem Aufstellungsbeschluss errichteten Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 in den beabsichtigten Änderungen anders gestellt sein sollen, als die nach dem Aufstellungsbeschluss errichteten oder sich gerade im Bau befindlichen Doppelhäuser, wie dies bei unserer Doppelhaushälfte in der Tannenwaldstraße 1 der Fall ist. Für diese Festsetzung, welche unser Bauvorhaben bewusst ausschließt gibt es keine sachliche Begründung, die ein solches Vorgehen rechtfertigt. Durch die Unterscheidung von Doppelhaushälften aufgrund ihrer zeitlichen Errichtung im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 werden unsere Interessen als künftige Eigentümer nicht beachtet.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Grundlage dieses Bauvorhabens ein von der Gemeinde erarbeiteter Bebauungsplan ist, der eine derartige Bebauung legitimiert. Auch hier sollte noch einmal betont werden, dass dieser Bebauungsplan im Sinne von § 33 BauGB materielle Planreife erlangt hatte, wie sie auch das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main in seinem Beschluss vom 26.2.2021 bestätigt. Die Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben wurde demnach am 30.10.2020 erteilt. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar und unverständlich, weshalb dieses Bauvorhaben nun nicht mehr in den neuen Änderungen berücksichtigt wird bzw. augenscheinlich gänzlich ausgeschlossen wird. Diese Sichtweise ändert sich auch nicht durch das Argument, dass es zwischenzeitlich einen Wechsel der Gemeindevertretung gab. Wäre dies der Fall würde über jedem geplanten Bauvorhaben stets ein Damoklesschwert schweben, da man sich nie in Rechtssicherheit wiegen könnte.

In Anbetracht der aufgelisteten Punkte, regen wir an, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch Doppelhäuser, die nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses errichtet wurden bzw. Doppelhäuser, die sich derzeit im Bau befinden, die gleichen Privilegien erhalten wie die Doppelhäuser, die bereits vor dem Aufstellungsbeschluss errichtet wurden. Hiermit würde eine Gleichbehandlung stattfinden. Es würde eine gerechte Lösung gefunden werden, denn aktuelle Bauvorhaben würden angemessen berücksichtigt. Weiterhin wird damit aber auch eine Grundlage für zukünftige Bauprojekte geschaffen werden, die dem Wunsch der Gemeinde nach Steuerung der Nachverdichtung entgegenkommt.

Sollte dieser Vorschlag keine Berücksichtigung finden, gäbe es auch die Möglichkeit, Flurstück 32 wegen seiner im Bau befindlichen Doppelhäuser sowie weitere Doppelhäuser, die nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses errichtet wurden, von den geplanten Festlegungen auszunehmen und sie mit den gleichen Vorzügen zu behandeln, die den Doppelhäusern zugestanden werden, die vor dem Aufstellungsbeschluss errichtet wurden.

b) Mindestgröße der Baugrundstücke

Im neuen Entwurf des Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass die Grundstücksgrößen von 600 m² auf 800 m² angehoben werden. Die Baugenehmigung für unser Bauvorhaben wurde am 30.10.2020 auf Grundlage des §33 BauGB erteilt. Von der materiellen Planreife dieses Bebauungsplanes geht wie bereits erwähnt auch das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main in oben angesprochenen Beschluss aus. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung war eine Grundstücksgröße von 600 m² vorgesehen. Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, weshalb diese Grundstücksgröße nun auf 800 m² angehoben werden soll. Hierbei handelt es sich um einen unverhältnismäßigen Eingriff in die uns als künftige Eigentümer grundrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit nach Artikel 14 Abs. 1 GG.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird außerdem festgestellt, dass die bis dahin vorhandenen Grundstücksgrößen im Wohngebiet 1 stark in ihrer Größe variieren. Auch hier stellt sich die Frage, unter welcher Begründung hier nun eine Größe von 800 m² festgelegt werden soll, die Grundstücke unter dieser Größe damit zwar bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses toleriert, bereits genehmigte Bauvorhaben danach jedoch ausschließt. Dies stellt zudem einen Verstoß gegen Artikel 3 Abs. 1 GG dar. Es liegen keine sachlichen Gründe dazu vor, weshalb hier eine Ungleichbehandlung stattfindet. Das Datum des Aufstellungsbeschlusses erscheint zusätzlich nicht nachvollziehbar und sachlich begründet.

Aus diesen Gründen regen wir an, von der geplanten Änderung der Grundstücksgröße von 800 m² abzusehen. Rückt die Gemeindevertretung nicht von diesen Festsetzungen ab, sollten zumindest die Grundstücke davon ausgenommen werden, die nach dem Aufstellungsbeschluss des Jahres 2014 bebaut wurden oder aktuell bebaut werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Durchsetzung dieses Entwurfs des Bebauungsplanes in seinem beabsichtigten Wortlaut massive Folgen für das geplante Bauvorhaben hat, dem auch unser Haus angehört und weiterführend nicht nur für das Bauvorhaben, sondern auch für die Existenz und die Zukunft der Familien, die beabsichtigen dort einzuziehen. Dies steht in keinem Verhältnis zum Wunsch der Gemeinde in Zukunft solche Bebauungen zu verhindern. In unseren Augen werden aktuell die Interessen der Käufer und zukünftigen

Eigentümer der Doppelhaushälften auf dem Flurstück 32 nicht berücksichtigt und gegenüber anderen Interessen abgewogen.

Sollten unsere berechtigten Interessen keine Beachtung finden, behalten wir uns vor, gegen den Bebauungsplan mit rechtlichen Schritten vorzugehen.

