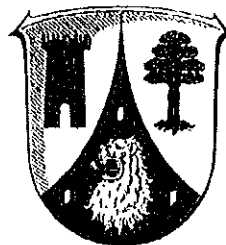


# GEMEINDE GLASHÜTTEN

ORTSTEILE: GLASHÜTTEN -- OBEREMS -- SCHLOSSBORN  
PARTNERSCHAFT MIT DER GEMEINDE CAROMB / FRANKREICH



E.

Gemeindevorstand, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten

## DER GEMEINDEVORSTAND

Auskunft erteilt: Bürgermeister Ciesielski	Zimmer 101
☎ Vermittlung 06174 292-0	☎ Durchwahl 292-20
Fax 06174 292-43	
E-Mail: t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de	

1)

Der Landrat des Hochtaunuskreises  
als Behörde der Landesverwaltung  
Kommunalaufsicht  
Frau Heidrun Benter  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
Bgm-pm

Datum  
28.06.2021

Schaffung von geltendem Planungsrecht  
hier: Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Glashütten

Sehr geehrte Frau Benter,

wie am Montag, 28.06.2021 mit Ihnen und Herrn Dr. Hirsch telefonisch besprochen, werden wir bis zum Montag, 26.07.2021 eine Drucksache mit Antrag auf Einrichtung einer Veränderungssperre in dem entsprechenden B-Plan-Gebiet in den Gemeindevorstand einbringen. Somit wäre der Vorgang in den Gremienlauf gebracht. Wir werden dann auch wie besprochen, das besagte Gebiet neu überplanen. Diesbezüglich halte ich Sie und Dr. Hirsch auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

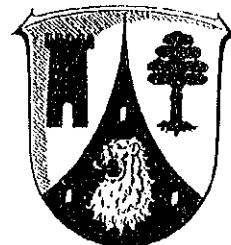
Thomas Ciesielski  
Bürgermeister

2) WV: 19.7.2021

3) ZolA

# GEMEINDE GLASHÜTTEN

ORTSTEILE: GLASHÜTTEN – OBEREMS – SCHLOSSBORN  
PARTNERSCHAFT MIT DER GEMEINDE CAROMB / FRANKREICH



E

Gemeindevorstand, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten

Der Landrat des Hochtaunuskreises  
als Behörde der Landesverwaltung  
Kommunalaufsicht  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

## DER GEMEINDEVORSTAND

Auskunft erteilt: Bürgermeister Ciesielski	Zimmer 101
☎ Vermittlung 06174 292-0	☎ Durchwahl 292-20
Fax 06174 292-43	
E-Mail: t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de	

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
Bgm-pm

Datum  
17.06.2021

Schaffung von geltendem Planungsrecht  
hier: Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Glashütten  
- Fristverlängerung -

Sehr geehrte Frau Benter,

zwischenzeitlich fand ein persönliches Gespräch mit Herrn Dr. Hirsch statt. Der Sachverhalt wurde besprochen und nach Lösungen gesucht. Die Gemeinde Glashütten wird ihrer Verpflichtung nachkommen und das Gebiet durch einen neuen Bebauungsplan überplanen. Die Durchzuführen der Überplanung wird durch die zuständigen Gremien in der Gemeinde erledigt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister

## Mühr, Petra

---

**Von:** Asch, Peter  
**Gesendet:** Donnerstag, 17. Juni 2021 14:06  
**An:** Mühr, Petra  
**Betreff:** WG: Glashütten\_ BPlan 10 \_Fristverlängerung

Gefunden! ☺

**Von:** Ciesielski, Thomas <t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de>  
**Gesendet:** Montag, 7. Juni 2021 21:44  
**An:** Mühr, Petra <p.muehr@gemeinde-glashuetten.de>; Asch, Peter <p.asch@gemeinde-glashuetten.de>; Meixner, Richard <r.meixner@gemeinde-glashuetten.de>  
**Betreff:** WG: Glashütten\_ BPlan 10 \_Fristverlängerung

Zur Info.

**Von:** Benter, Heidrun <Heidrun.Benter@hochtaunuskreis.de>  
**Gesendet:** Montag, 7. Juni 2021 10:04  
**An:** Ciesielski, Thomas <t.ciesielski@gemeinde-glashuetten.de>  
**Betreff:** Glashütten\_ BPlan 10 \_Fristverlängerung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ciesielski,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 02. Juni 2021. Gerne komme ich Ihrem Wunsch nach und verlängere die in meinem Anhörungsschreiben vom 20. Mai 2021 genannte Frist zur Stellungnahme auf den **26. Juli 2021**.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Heidrun Benter  
Kommunalaufsicht

---

Hochtaunuskreis  
Kommunalaufsicht  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d. Höhe  
Telefon: 06172 999 - 9016  
Telefax: 06172 999 - 9823  
[heidrun.benter@hochtaunuskreis.de](mailto:heidrun.benter@hochtaunuskreis.de)

Gemeindeverwaltung  
Glashütten / HTK

Eing.: 21. Mai 2021

Abt. TV / Sab.



Landratsamt · Postfach 1941 · 61289 Bad Homburg v. d. Höhe

Gemeinde Glashütten  
vertreten durch den Gemeindevorstand  
dieser vertreten durch die Bürgermeisterin  
Schloßborner Weg  
61479 Glashütten

**DER LANDRAT DES  
HOCHTAUNUSKREISES**

als Behörde der Landesverwaltung  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

**Kommunalaufsicht**

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Benter  
Eingang 1 - Zimmer: 505  
Tel.: 06172 999-9016  
Fax: 06172 999-9823  
heldrun.benter@hochtaunuskreis.de

Az.:90.16

20. Mai 2021

**Schaffung von geltendem Planungsrecht  
hier: Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Glashütten**

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

nach dem bisherigen Ergebnis meiner Prüfung beabsichtige ich, die Gemeinde Glashütten gemäß § 139 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) anzuweisen, durch Aufhebung oder Änderung des funktionslosen Bebauungsplanes Nr. 10 bauplanungsrechtlich rechtmäßige Zustände zu schaffen.

**1.**

Dem liegt zunächst folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Bebauungsplan Nr. 10 setzte in seiner ursprünglichen Fassung zwei große Sondergebiete und ein kleines „Reines Wohngebiet“ fest. Das Areal um das Rathaus herum wurde als „Sondergebiet Kurheime“ und das andere große Areal als „Sondergebiet Öffentl. Gebäude“ festgesetzt. Tatsächlich ist das Gesamtgebiet des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 10 mit dem Rathaus, einem Hotel, einem Kindergarten und im Übrigen weitestgehend mit Wohnbebauung bebaut.

Nach den mir vorgelegten Unterlagen teilte die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises der Gemeinde Glashütten im Rahmen des Bauantragsverfahrens (Bebauung bzw. Nutzung eines Teils des Rathausgebäudes als Pflege-WG) mit, dass eine Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung „Kurheime“ rechtlich nicht in Betracht käme, da die Grundzüge der Planung tangiert seien. Daraufhin fanden zahlreiche Gespräche zwischen der Gemeinde Glashütten und der Bauaufsichtsbehörde statt. In einer Videokonferenz am 13.01.2021 wurde Seitens der Gemeinde Glashütten vortragen, dass man den Bebauungsplan Nr. 10 als funktionslos erachte und die Bauaufsichtsbehörde bitte, dies rechtlich zu überprüfen und ggfs. zu bestätigen. Das Projekt der Pflege-WG sei für die Gemeinde Glashütten sehr wichtig und politisch gewünscht. Eine entsprechende Prüfung erfolgte

Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605  
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660  
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE55

sodann seitens der Bauaufsichtsbehörde und auch durch den Rechtsservice des Hochtaunuskreises. Nach eingehender Prüfung konnte die Funktionslosigkeit bestätigt werden.

Mit Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 27.01.2021 (Anlage 1) wurde der Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten vom Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme binnen vier Wochen aufgefordert. Im Rahmen eines sodann erfolgten Telefonats am 01.02.2021 teilte ein Mitarbeiter der Gemeinde Glashütten (Herr Meixner, Bauamt) der Bauaufsicht mit, dass er für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10 (betrifft das Areal um das Rathaus herum und das reine Wohngebiet) mittlerweile den Bebauungsplan „Limburger Straße“ aus dem Jahr 2014 habe ausfindig machen können. Dieser enthalte u.a. die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes, sodass das Vorhaben der Pflege-WG nunmehr grundsätzlich planungsrechtlich zulässig wäre.

Die neu gewonnenen Erkenntnisse wurden von der Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 19.02.2021 erneut mit der Aufforderung zur Stellungnahme in Bezug auf die Schaffung von rechtmäßigem Planungsrecht an den Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten versandt (Anlage 2). In diesem Schreiben wurde die neue Situation im Hinblick auf den Bebauungsplan „Limburger Straße“ erläutert und darauf hingewiesen, dass die Bauaufsicht hinsichtlich des verbleibenden Teils des Bebauungsplans Nr. 10 weiterhin von dessen Funktionslosigkeit ausgehe und entsprechender Handlungsbedarf der Gemeinde Glashütten fortbestehe, mithin die Gemeinde Glashütten gültiges Planungsrecht zu schaffen habe.

Mit Schreiben des Gemeindevorstands vom 16.03.2021 teilte die Gemeinde Glashütten mit, dass der Sachverhalt dem Hessischen Städte- und Gemeindebund (im Folgenden HSGB) zur Prüfung vorgelegt worden sei. Ferner wurde angekündigt, dass in Abhängigkeit von der Bewertung des HSGB entsprechende Entscheidungsvorlagen in den gemeindlichen Gremienlauf kommen könnten.

Mit Schreiben vom 16.04.2021 übersandte die Gemeinde Glashütten die Stellungnahme des HSGB vom 31.03.2021 sowie eine von der Gemeinde erstellte Übersicht zur aktuellen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet. Die Gemeinde Glashütten teilte ferner mit, dass die Stellungnahme des HSGB ihre Auffassung, dass der nicht durch den Bebauungsplan „Limburger Straße“ überplante Teilbereich weiterhin fortgelte und nicht funktionslos geworden sei, bestätige. Daraus folgend sehe die Gemeinde keine Notwendigkeit, ein Aufhebungs- oder Änderungsverfahren einzuleiten zu müssen.

## 2.

Den rechtlichen Ausführungen der Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 27.01.2021 sowie vom 19.02.2021 schließe ich mich vollumfänglich an. Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Glashütten ist funktionslos.

Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit - erstens - die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Hinzutreten muss aber außerdem als zweite Voraussetzung eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss - zweitens - in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 - IV C 39/75, NJW 1977, 2325, 2326):

Die ganz überwiegende Bebauung des gegenständlichen Areals ist nicht der im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten Nutzungsart „Öffentl. Gebäude“ zuzuordnen. Größtenteils befindet sich in diesem Areal Wohnbebauung (teils mit Büroräumen) sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Darüber hinaus ist in dem Plangebiet, neben lediglich zwei noch nicht bebauten Grundstücken, eine kirchliche Kindertagesstätte angesiedelt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass künftig das Plangebiet in dem im

Bebauungsplan vorgeschriebenen Rahmen für öffentliche Gebäude genutzt wird. Nach der mir vorliegenden Gesprächsnotiz zur Videokonferenz vom 13.01.2021 wurde seitens der Gemeinde Glashütten mitgeteilt, dass weder ein Bedarf noch ein Interesse an einer plangemäßen Nutzung des Gebietes bestehe. Die Tatsache, dass die Planungsidee des Bebauungsplans Nr. 10 seit den 1960er Jahren mit Ausnahme des eigentlichen Rathauses selbst nicht umgesetzt wurde und auch heute keine offensichtlichen Baulücken mehr für deren Umsetzung bestehen, spricht für eine offenkundige Funktionslosigkeit. Der von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Zustand ist mithin so verfestigt, dass nicht mehr damit gerechnet werden kann, dass der ursprüngliche planerische Wille noch eintreten wird.

Rechtsfolge der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans ist die Aufhebungspflicht der Gemeinde und damit die Schaffung rechtmäßiger Zustände: Wegen Funktionslosigkeit unwirksame Bebauungspläne sind von der Gemeinde aufzuheben (vgl. Deutscher Bundestag, WD 7 – 3000 – 144/19, S. 9 f. m.w.N.; Brügelmann, Baugesetzbuch, Band 2, 56. EGL 2004, § 10 Rn. 347 m.w.N.). Die Gemeinde hat insofern die Amtspflicht, das Bebauungsplanänderungs- oder –aufhebungsverfahren unverzüglich einzuleiten und in angemessener Zeit zu Ende zu führen (vgl. Engel, NVwZ 2000, 1258 ff. m.w.N.).

Das Schreiben des HSGB vom 31.03.2021 ändert an der obig dargelegten Rechtsauffassung nichts. Mangels einer Subsumtion der Voraussetzungen des Vorliegens einer Funktionslosigkeit auf den konkreten Sachverhalt liegt bislang keine abschließende Beurteilung durch den HSGB vor. Im Rahmen dieses Schreibens werden zwar die Grundlagen und Voraussetzungen der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans beschrieben, jedoch kommt der HSGB zu keinem konkreten Ergebnis. Der HSGB beschränkt sich bei seiner Bewertung auf Aussagen wie „Ob nun die Verwirklichung des Bebauungsplans aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort nicht mehr möglich ist, kann unsererseits nicht abschließend geklärt werden. Ferner kann nicht abschließend geklärt werden, ob eine ggf. vorliegende Funktionslosigkeit dermaßen offensichtlich erscheint, dass eine Aufhebung des Bebauungsplans notwendig ist“ sowie „Ob nun in Ihrem Falle nur einzelne Festsetzungen funktionslos geworden sind oder der gesamte Bebauungsplan betroffen ist, muss Ihrerseits abschließend abgewägt werden.“

Die dem Schreiben vom 16.04.2021 beigelegte Anlage „Grundstücke im verbleibenden Gebietsbereich des B-Plans Nr. 10“ (eigene Aufstellung der Gemeinde) bestätigt vielmehr sehr deutlich die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans. Das Gebiet, das als Sondergebiet „Öffent. Gebäude“ festgesetzt ist, besteht, wie bereits erwähnt, neben einem Kindergarten ausschließlich aus Wohnhäusern und entsprechenden Nebenanlagen. Es verbleiben lediglich zwei unbebaute Flächen, die sich in Privathand befinden und nach Angabe der Gemeinde teilweise bereits für Wohnprojekte ange-dacht sind. Das bedeutet, die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Öffentl. Gebäude“ lässt sich auch rein faktisch nicht mehr verwirklichen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Glashütten ist mithin funktionslos. Die Gemeinde ist verpflichtet, rechtmäßige Zustände zu schaffen. Dies kann beispielsweise in Form der Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 erfolgen. Die Behebung der Problematik obliegt grundsätzlich der Gemeinde selbst. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, muss die Kommunalaufsicht notfalls mit aufsichtsrechtlichen Mitteln die Gemeinde zu rechtmäßigem Handeln zwingen.

In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 sind derzeit und bis zum Bestand eines rechtmäßigen Planungsrechts keinerlei Baumaßnahmen möglich, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies betrifft beispielweise Aufstockungen, Um- und Anbauten sowie auch Nutzungsänderungen. Wie die Gemeinde in der Anlage „Grundstücke im verbleibenden Gebietsbereich des B-Plans Nr. 10“ zu dem Schreiben vom 16.04.2021 ergänzend mitteilte, ist bereits beabsichtigt, in einem der Wohnhäuser eine Zahnarztpraxis einzurichten. Auch diese Nutzungsänderung wäre genehmigungspflichtig, aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation jedoch nicht beschneidungsfähig.

Ich gebe zu Bedenken, dass bis zur Schaffung rechtmäßiger planungsrechtlicher Zustände Anträge, die bei der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises eingereicht werden, nicht beschieden werden können. Die Antragsteller /Bauherren werden seitens der Bauaufsicht auf die Unmöglichkeit einer Bescheidung, das vollständige Ruhen sämtlicher entsprechender Verfahren auf unbestimmte Zeit und die zwingende Erforderlichkeit der Schaffung von Bauplanungsrecht durch die Gemeinde Glashütten verwiesen werden.

Bevor ich jedoch eine entsprechende Verfügung erlasse, gebe ich der Gemeinde Glashütten gemäß § 28 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) hiermit Gelegenheit, sich

**bis spätestens 14.06.2021**

zu der beabsichtigten aufsichtsbehördlichen Maßnahme schriftlich zu äußern.

Mit freundliche Grüßen



Ulrich Krebs  
Landrat

Anlagen