

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan

„Über dem Seegrund“

- Teil II: Öffentlichkeit -

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

- (2) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 01.10.2021).

Glashütten und Wettenberg, den 03.11.2021

Beschlussempfehlung

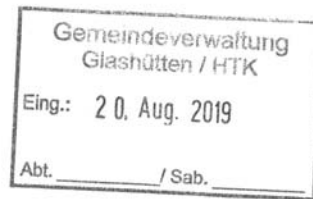
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 06.09.2019)

61479 Schloßborn

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



20. August 2019

Sanierung der Dattenbachstraße

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

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

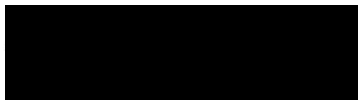
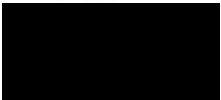
Uns sind die allgemeinen Bedenken in der Öffentlichkeit zu diesem Vorhaben bekannt und diese wollen wir hier nicht wiederholen, außer dass wir unsere Unterstützung für die Interessengemeinschaft beteuern.

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

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

Alles andere wäre eine reine Luxussanierung!

Mit freundlichen Grüßen,



61479 Schloßborn (20.08.2019 und 03.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

61479 Schloßborn

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

3. September 2019

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

1. wir hatten in unserem Schreiben vom 22. April 2016 den früheren Entwurf des Bebauungsplans abgelehnt. Unsere Einwände von damals gelten sinngemäß für den neuen Entwurf. Eine Kopie des Schreibens ist als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

2. Auch in der Begründung des neuen Entwurfs sieht die Gemeinde zum Teil die absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung, obwohl sie gleichzeitig erwägt, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen.

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen,

(03.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst bestehen seitens der Gemeinde Glashütten keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen. Im Übrigen kann ausgeführt werden, dass seitens der Gemeinde Glashütten 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauerereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte sowohl eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der vorliegenden Planung fest.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

61479 Schloßborn

An den Gemeindevorstand
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindeverwaltung Glashütten i. Taunus	
Eing.:	22. April 2016
Abt. <u>III</u>	/ Sab. _____

22. April 2016

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Glashütten OT Schloßborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anlage zum Schreiben [REDACTED], Stellungnahme vom 22.04.2016

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Grenzen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ergeben sich dabei aus den bestehenden und zum Teil vergleichsweise geringen Straßenquerschnitten innerhalb des Plangebietes, aber insbesondere auch bezüglich der weiteren Verkehrswege innerhalb der Ortslage, die der äußeren Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen. Im Falle einer weiteren, überwiegend ungesteuerten baulichen Nachverdichtung und einer somit absehbaren weiteren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs werden maßgebliche Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz erkennbar überlastet. Die deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl des Plangebietes in der Vergangenheit zeigt sich bereits bei den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die stärkere Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und der Belange des Bodenschutzes werden auch seitens der Gemeinde Glashütten befürwortet, jedoch darf hierbei auch nicht verkannt werden, dass eine weitgehend ungesteuerte städtebauliche Nachverdichtung im baulichen Innenbereich oftmals die bestehende infrastrukturelle Ausstattung an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringt. Dies zu vermeiden ist wesentliches Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie unter Punkt 2 dargelegt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie unter Punkt 2 dargelegt. Jedoch können zum Teil Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.

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

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

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

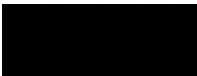
Wenn die Mindestgröße im Bebauungsplan für die Ortschaft allgemein Gültigkeit hätte, wäre die weitere Bebauung innerhalb der Ortschaft kaum möglich.

5. Zu der Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets können wir nicht Näheres sagen, da uns die Information fehlt. Ein Engpass war uns bisher nicht bekannt und wir sind davon ausgegangen, dass eine weitere Entwicklung des Plangebiets wie bisher möglich ist.

Über die zugrunde gelegten Annahmen der Gemeinde, die zu der Notwendigkeit für die Erstellung des Bebauungsplans geführt haben, wären wir gerne informiert.

6. Aber auch wenn eine Erneuerung irgendwann erforderlich wäre, meinen wir, dass wir genauso Anspruch hierauf haben wie andere Grundstückseigentümer in der Gemeinde und dass die öffentlichen Mittel in der Infrastruktur der Ortschaft eingesetzt werden sollten. Das BauGB § 1 Abs. 5 sieht nun sogar ausdrücklich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll!
7. Zu den sonstigen Einschränkungen in dem Bebauungsplan sehen wir keinen Zusammenhang mit den von der Gemeinde gesehenen Problemen, wonach die Notwendigkeit für den Bebauungsplan begründet wird.
8. Wir sind folglich der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und auch nicht notwendig ist, und lehnen den Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Glashütten hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der vorliegenden Planung fest.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Schloßborn, den 23.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

Tel. 01756 175 486

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

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

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

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

Begründung des Einspruchs:

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

Mit freundlichen Grüßen

– 61479 Schloßborn (24.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte bereits eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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

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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

– 61479 Schloßborn (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

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

4. Ausweg:

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

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

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

Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen



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

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

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

ANDREÄ & PARTNER Postfach 1269 Wiesbaden

Gemeinde Glashütten -Bauamt- Schlossborner Weg 2 61479 Glashütten

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Seite 1/2

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

- 1 FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT 2 FACHANWALT FÜR STEUERRECHT 3 FACHANWALT FÜR FAHRZEUGRECHT 4 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 5 FACHANWALT FÜR ERBRECHT 6 FACHANWALT FÜR VEREHRRECHT 7 FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUMGEBIGENTUMSRECHT 8 FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT 9 FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT 10 FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT *bis Mai 2015

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

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

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN IBAN: DE36 5107 024 0000 2700 00 BIC (SWIFT): DEUTDE33HAN

WIESBADENER VOLKSBANK AG IBAN: DE14 5129 0000 0011 1111 14 BIC (SWIFT): WBSWDE33

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

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

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

werden.

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

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

3.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen


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

Das zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls noch in die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen einbezogene Flurstück 43/1 befindet sich entsprechend den vorgebrachten Hinweisen jedoch in privatem Eigentum, sodass die Festsetzung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes bereits dahingehend angepasst wurde, dass das Flurstück nunmehr dem Allgemeinen Wohngebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet wird.

ANDREÄ & PARTNER RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

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

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

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

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

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

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

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

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

Ort: [redacted], 24.08.19, den [redacted]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

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

ANDREÄ & PARTNER - Postfach 1269 - 65002 Wiesbaden

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

Gemeindeverwaltung
 Glashütten / HTK
 Eing.: 06. Sep. 2019
 Abt. III / Sab. Btz

Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

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

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

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

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

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

GERICHTSFACH NR. 3

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

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

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

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

Beschlussempfehlungen

[REDACTED] Gemeinde Glashütten
 Einwendungen gegen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“
 während der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Zum Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

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

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

2. Zur Zulässigkeit von Garagen

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

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

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

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

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

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

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

3. Zur Mindestgröße von Baugrundstücken

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

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

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

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

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie unter Punkt 2 dargelegt. Zudem wurde die Lage der Baugrenzen und somit der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Seitens der Gemeinde Glashütten werden die getroffenen Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sowie zu den maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im Ergebnis als sachgerecht zur Steuerung und Wahrung auch der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angesehen. Für bestehende Abweichungen gelten im Übrigen grundsätzlich auch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Festsetzungen ein künftiger Regelfall normiert werden soll, jedoch im Zuge einer konkreten Bauantragstellung, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchaus auch eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von den im Einzelfall entgegenstehenden Festsetzungen beantragt werden kann.

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

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

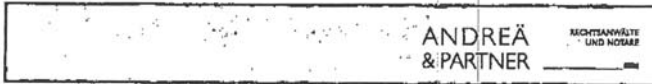
Mit freundlichen Grüßen



Blumenberg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

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

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



831/16

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

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

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

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

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

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

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

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

Ordnungslin, den 06.04.16 [Redacted Signature]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

ANDREÄ & PARTNER · Postfach 1269 · 65002 Wiesbaden

Persönlich eingeworfen am 05.09.2019

Gemeinde Glashütten
Bauabteilung
Schlossborner Weg 2
61479 Glashütten



Vorab per Fax: (0 61 74) 2 92-43 ✓

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

1a.

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

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

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

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

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

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

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

GERICHTSFACH NR. 3

DEUTSCHE BANK AG WIESBADEN
IBAN: DE36 5107 0024 0298 2700 00
BIC (SWIFT): DEUTDE33HAN

WIESBADENER VOLKS BANK EG
IBAN: DE14 5109 0000 0011 1111 14
BIC (SWIFT): WIBADE33

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

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

Beschlussempfehlungen

Zu 1a: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Zum Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Zur Höhe baulicher Anlagen

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

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

2. Zur Zulässigkeit von Garagen

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Festsetzung der Baugrenzen

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

Mit freundlichen Grüßen


Blumenberg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

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

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

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

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

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

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

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

VOLLMACHT erteilt, insbesondere

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

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

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

Wiesbaden, den 05.09.19 [REDACTED]

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!

Anlage zum Schreiben Andreä & Partner – Herr RA Blumenberg

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

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Meixner,

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

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

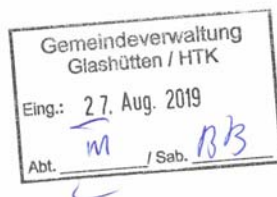
2. Sehen Sie eine Möglichkeit relativ spontan - und möglichst noch vor Ablauf der Einwendungsfrist (die man aber bestimmt noch verlängern könnte ??) - einen Ortstermin mit den betroffenen Anwohnern zu organisieren. D.h. Sie würden alle Anwohner anschreiben, dass man sich z.B. am Anfang der Dattenbergstraße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

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

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

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

Viele Grüße
[REDACTED]



Beschlussempfehlungen

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

D – 61479 Glashütten
Telefon
Fax
Mobile
E-Mail

– Bürgerinitiative Dattenbachstraße – 61479
Glashütten (15.08.2020)

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

Beschlussempfehlungen

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

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

Gemeindeverwaltung
Glashütten / HTK
Eing.: 20. Aug. 2019
Abt. *m* / Sab. *BR*

D – 61479 Glashütten
Telefon
Fax
Mobile
E-Mail

Offener Brief
Bürgerinitiative Dattenbachstraße, Glashütten-Schloßborn

Glashütten, 15.08.2019

an die Gemeindevertretung von Glashütten
Zur Kenntnis an Bürgermeisterin Frau Bannenberg

Aufhebung der Straßenbeitragssatzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

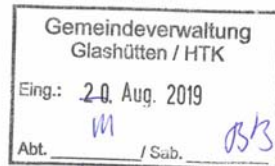
Das soll geändert werden.

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

Wir, die Unterzeichnenden, fordern Sie daher auf

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

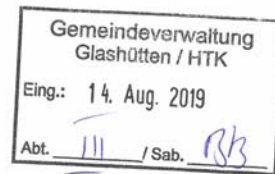
Vorsorglich teilen wir, die Unterzeichnenden, Ihnen heute schon mit, dass wir gegen Beitragsbescheide mit allen rechtlichen Mitteln vorgehen werden, und auch die jetzt mögliche Ratenzahlung über 20 Jahre zu 0,12 Prozent Zins beanspruchen werden.



Anlage zum Schreiben [Redacted] – Bürgerinitiative Dattenbachstraße

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn



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

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

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

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

– 1479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

4. Ausweg:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



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

Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Vorläufige Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

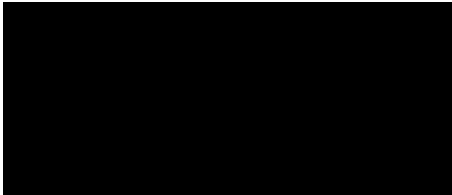
4. Mögliches weiteres Vorgehen:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

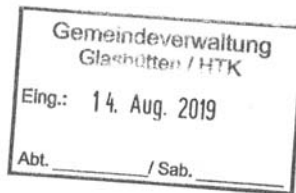


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

Ausweg:

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

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

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

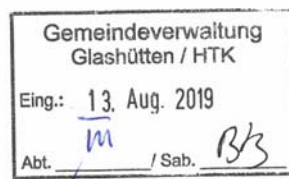
Wir haben Vertrauen in der Arbeit der Gemeindegremien und beobachten, dass es in den letzten Jahren viele spürbare Fortschritte in weiten Bereichen unseres gemeindlichen Lebens gegeben hat. Vielen Dank hierfür.

Mit freundlichen Grüßen

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

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

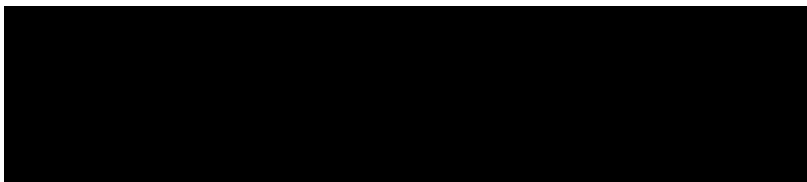
4. Ausweg:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



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

Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

4. Ausweg:

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

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

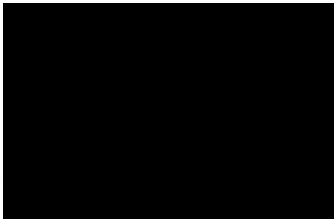
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Schloßborn, den 11.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

4. Ausweg:

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

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

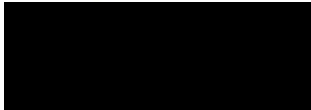
Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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





61479 Glashütten-Schloßborn

Schloßborn, den 11.08.2019

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

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

hier: Einspruch

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

Und "zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstrasse in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen"!

3. Wir stellen fest, dass

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

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

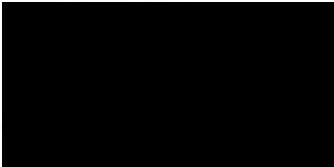
- es seitens der Gemeinde noch keinen Satzungsbeschluss über die Heranziehung der Anlieger zu den anfallenden horrenden Straßenerneuerungskosten gibt,
- die willkürliche Veröffentlichung, die Anlieger der im B-Planentwurfsgebiet befindlichen Dattenbachstrasse. prozentual (75 %) zur Sanierung der Straße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

4. Ausweg:

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

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

Vielen Dank hierfür

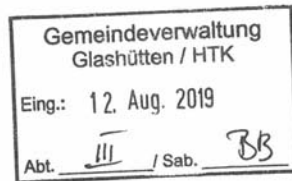


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 09.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Ich stelle fest, daß

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

– 61479 Glashütten
(09.08.12019)

Beschlussempfehlungen

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

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

4.

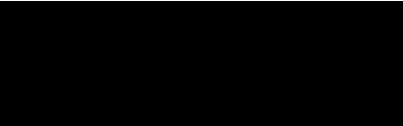
Ausweg:

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

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

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

Mit freundlichem Gruß



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

Schloßborn, den 11.08.2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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

Gemeindeverwaltung Glashütten / HTK	
Eing.: 12. Aug. 2019	
Abt. 11	/ Sab. B3

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

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

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

2. Begründung des Einspruchs

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

3. Wir stellen fest, dass

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

Ausweg

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

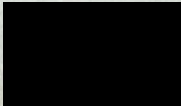
4.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

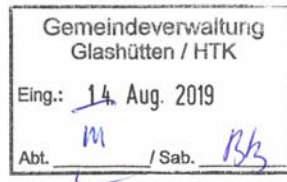


Zu 4: Die Hinweise und Anregungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Schloßborn, den 12.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn

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



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

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

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

2. Begründung des Einspruchs:

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

3. Wir stellen fest, dass

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

– 61479 Glashütten (12.08.2019)

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

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

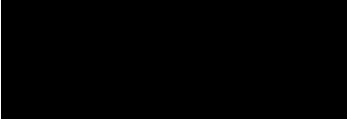
4. Ausweg:

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

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

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

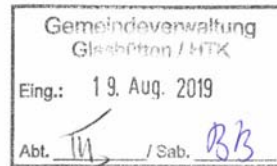
Mit freundlichen Grüßen



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

Schloßborn, den 14.08. 2019

61479 Glashütten-Schloßborn



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

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

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

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

– 61479 Glashütten (14.08.2019)

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

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

4. Vorschlag:

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

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

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

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

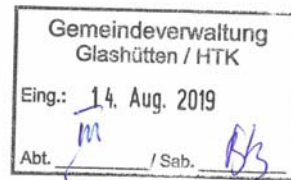
Mit freundlichen Grüßen

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

Glashütten, den 11.08. 2019

61479 Glashütten

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



- per Mail -

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

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

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

– 61479 Glashütten (11.08.2019)

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

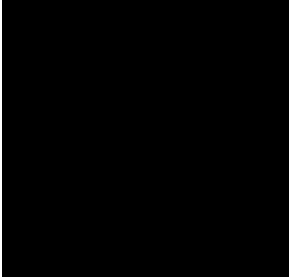
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Hinweise die erforderliche Erneuerung und Optimierung der bestehenden Abwasserleitungen betreffen. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur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

4. Ausweg:

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

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

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



Stellungnahme zu den Planungen der Sanierung der Dattenbachstraße

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

Bürgerinitiative Dattenbachstraße (11.08.2019)



Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

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

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

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

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

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

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

Ferner wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Festsetzung mit der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöhen darf. Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

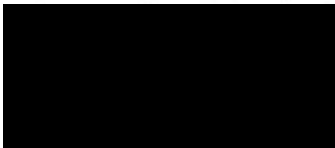
Da wir annehmen, dass die Gemeinde Glashütten nicht schlechter wirtschaftet als andere vergleichbare Gemeinden die keine Beiträge erheben, fehlt uns das Verständnis, warum die Bürger hier zusätzlich belastet werden sollen. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zukünftig weniger Gewerbesteuereinnahmen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

Im Falle der Dattenbachstraße kommen gleich mehrere Punkte ins Spiel:

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

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

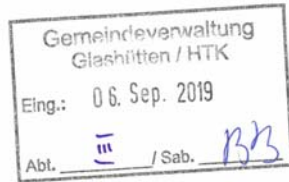
Im Namen der Bürgerinitiative der Dattenbachstraße,
die Interessenvertreter der Bürgerinitiative Dattenbachstraße



Zu 5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

Gemeinde Glashütten
Schlossborner Weg 2
61479 Glashütten



61479 Schloßborn

Schloßborn, den 27. August 2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Denn eine Nachverdichtung des Gebietes "Über dem Seegrund"

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

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

Im Einzelnen:

– 61479 Schloßborn

Beschlussempfehlungen

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist. Gleichwohl sind im Zuge der seitens der Gemeinde Glashütten vorgesehenen Maßnahmen nur Kanalhaltungen betroffen, deren Auslastungsgrad über der technischen Leistungsfähigkeit liegt.

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

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

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

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

2. Nachverdichtung schadet dem Wert der Immobilien nicht nachverdichtender Eigner

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

3. Nachverdichtung führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a.

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

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

4. Nachverdichtung schadet dem einzigartigen Charakter des natürlich geprägten Ortsteils

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

5. Nachverdichtung gefährdet die Versorgung der Einwohner mit eigenem Quellwasser

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen kann angemerkt werden, dass als Ergebnis der ingenieurstechnischen Prüfung zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung im Bereich des geplanten ersten Bauabschnittes des Wohngebietes „Am Silberbach“ in der Gemeinde Glashütten kein Förderungsproblem aus den Gewinnungsanlagen besteht, sondern vielmehr der vorhandene Hochbehälter des Ortsteils Schloßborn zu klein ist, um an einzelnen wenigen Tagen im Sommer die fluktuierende Menge vorzuhalten. Daher wird der bestehende Behälter zeitgleich mit der Erschließung des geplanten Neubaugebietes erweitert, sodass die Versorgungssicherheit insgesamt gewährleistet werden kann.

6. Gestaltungsvorschlag

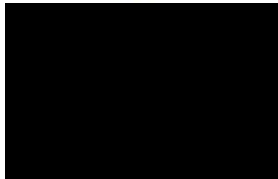
Wenn sich die Gemeindevertretung auch nach eingehender Untersuchung und Bewertung der vorstehenden Einwendungen für eine Nachverdichtung aussprechen sollte, sollte sie folgende Festlegungen treffen:

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

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

Für ein persönliches Gespräch stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



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

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1a und auf die Wertung des Gesetzgebers zum grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung, deren Umfang seitens der Gemeinde Glashütten vorliegend in der Abwägung öffentlicher und privater Belange jedenfalls gesteuert werden soll. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie unter Punkt 1a dargelegt.

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 01.10.2021)

Kanzlei Philipp-Gerlach • Teßmer - Niddastr. 74 - 60329 Frankfurt/Main

Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

vorab per Telefax: 0 61 74 | 2 92-43

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Frankfurt am Main, den

2021B159

03.11.2021

Betr.: Bebauungsplanung „Über dem Seegrund“

hier: Anzeige der Übernahme der anwaltlichen Vertretung der [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. hiermit zeigen wir an, dass uns die [REDACTED] 61479 Glashütten, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Die uns erteilte Vollmacht fügen wir als Anlage bei.

Bezug nehmend auf die seitens der [REDACTED] im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Einwendungen fassen wir wesentliche Punkte hier nochmals auf und vertiefen die bereits dem Grunde nach bereits vorgebrachten Hinweise. Im Ergebnis kann über den aufgestellten Bebauungsplan – jedenfalls in dessen aktuellen Entwurfsfassung – kein rechtskonformer Satzungsbeschluss getroffen werden.

1. Zur Veranlassung und zum Planziel

2. Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB zwar von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, jedoch haben die Gemeinden sich dabei an die Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu halten (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Hieraus ergibt sich eine gesetzliche Einschränkung der gemeindlichen Entscheidungsbefugnis. Die Aufstellung von Bauleitplänen ist unzulässig, wenn sie nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wird in den Planunterlagen damit begründet, dass eine städtebauliche Nachverdichtung im Plangebiet durch Unterteilung einzelner Grundstücke absehbar sei. Die Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie

Ursula Philipp-Gerlach
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dirk Teßmer
Rechtsanwalt

Tobias Kroll
Rechtsanwalt

Niddastraße 74
60329 Frankfurt/Main

Tel.: 069 / 4003 400-13

Fax: 069 / 4003 400-23

kanzlei@pg-t.de

[REDACTED] (03.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

die begrenzte Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfordere eine bauplanungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Den Planungsunterlagen ist es jedoch nicht ersichtlich, auf welche Tatsachengrundlage diese Bedenken sich stützen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, ob eine Verkehrszählung im Plangebiet durchgeführt wurde und ob die Auswertung den Schluss ziehen lässt, dass das hohe Verkehrsaufkommen auf die Einwohner des Plangebiets zurückzuführen ist.

Auf ein etwaiges Gutachten über die Untersuchung des Abwasserkanals im Plangebiet wird in den Planunterlagen nicht Bezug genommen. Darüber hinaus ist aus der Mitteilung im Amtsblatt vom 15.06. bekannt, dass die Dattenbachstraße grundsaniert und die Kanalisation erneuert wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird nicht ausgeführt, warum über die Grundsanierung hinaus ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist, um die Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung in dem Plangebiets zu sichern.

2. Zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung

3. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 setzt als ein Grundzug der Planung ausdrücklich die vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Wohnflächen fest. Glashütten soll als Ordnungsraum so gestaltet werden, dass die Wohnbedingungen verbessert werden. Dazu ist die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit zu konzentrieren. Die starke Beschränkung der Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan steht im Widerspruch zu diesem Ziel.

Hinsichtlich der Baudichte schreibt der regionale Flächennutzungsplan 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen Siedlungstyp vor. Der Bebauungsplan begrenzt aber die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 800 m². Zudem werden im gesamten Baugebiet maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Das führt jedoch jedenfalls im Allgemeinen Wohngebiet Nr.1 zu einer Unterschreitung der Untergrenze. Die unteren Werte dürfen allerdings nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils und durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet. Der Bebauungsplan wird dieser Begründungspflicht nicht gerecht. Die Ausführungen zur Begründung der Unterschreitung sind sehr allgemein gehalten und können die Ausnahme im konkreten Fall nicht hinreichend belegen. Eine solche Ausnahme ist auch nicht ersichtlich. Der Bau eines Einfamilienhauses auf 800 m² widerspricht den Zielen der Raumordnung in eklatanter Weise.

Ferner ist der Bebauungsplan in seiner Begründung so vage gehalten, dass es nicht ersichtlich ist, ob die Unterschreitung dem Plangeber überhaupt bekannt ist. Es muss vielmehr davon ausgegangen werden, dass der Plangeber die Unterschreitung nicht erkannt hat.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann.

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

Seitens der Gemeinde Glashütten wurde 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Zum Vorrang der Innenentwicklung

4. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dieser Vorrang der Innenentwicklung dient der Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen. Die Begrenzung der Grundstücksgröße auf 800 m² führt jedoch unmittelbar dazu, dass neue Flächen im Rahmen der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden müssen. Der Bebauungsplan sieht überproportional große Grundstücke für Einfamilienhäuser vor. Die vorhandenen Flächen können somit nicht hinreichend ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan motiviert hingegen zur Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Die Urbanisierung und der Wohnungsnot in Großstädten macht die Innenentwicklung im Umkreis dieser Ballungsräume umso wichtiger. Die Vorgaben im Bebauungsplan zur Mindestgröße der Baugrundstücke können daher mit § 1 Abs. 5 BauGB nicht in Einklang gebracht werden.

4. Abwägungsgebot

5. Schließlich sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vorliegend wurde für den Bebauungsplan als öffentlicher Belang die Steuerung der städtebaulichen Nachverdichtung vorgetragen. Die begrenzte Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird als Planungsgrund ausgewiesen.

Dagegen sind als privater Belang insbesondere die verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet zu berücksichtigen. Die verbindliche Bauleitplanung ist zwar eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Überschreitet ein Bebauungsplan aber die Grenzen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, ist der Bebauungsplan nichtig. Die Baulandqualität eines Grundstücks muss daher in der Abwägung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan weist zwar auf die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer Spanne von rd. 300 qm bis rd. 3000 qm auf. Lässt aber außen vor, dass es im Plangebiet lediglich neun Grundstücke gibt, die größer als 800 qm sind. Das Grundstück unserer Mandanten [REDACTED] hat beispielsweise nur eine Größe von 468 qm. Der Bebauungsplan untersagt die zurzeit gegebene tatsächliche und rechtliche Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks meiner Mandanten. Damit überschreitet der Bebauungsplan der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gezogenen Grenzen. Das öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets muss vor diesem Hintergrund hinter dem privaten Belang des Eigentumsschutzes zurücktreten. Insofern liegt ein Abwägungsfehler vor, da diese Belange nicht richtig eingestellt wurden.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes. Zudem handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung bauplanungsrechtlich gesteuert werden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sodass den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzungen zielen dabei entsprechend dem formulierten Planziel nicht auf die volle Ausschöpfung der Obergrenze von 40 Wohneinheiten je Hektar ab, sondern stellen rechnerisch sicher, dass sich die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des raumordnerisch formulierten Maßes oberhalb des Mindestmaßes bewegt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planziel des Bebauungsplanes liegt, wie bereits dargelegt, insbesondere in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen. Darüber hinaus dienen die zwar eingeschränkten, aber im Übrigen grundsätzlich weiterhin gegebenen Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung nicht dazu, die Wohnungsnot im Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main zu lindern, sondern der behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung unter Wahrung des ursprünglichen Gebietscharakters.

6. Sehr geehrte Damen und Herren,
- wir bitten darum, diese ergänzenden Ausführungen den Gemeinderatsmitgliedern zur Kenntnis zu bringen.
- Sollte der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf in unveränderter Fassung als Satzung beschlossen werden, wäre dieser rechtswidrig und wir werden unserer Mandantschaft empfehlen, gegen diesen einen Normenkontrollantrag zum Hessischen Verwaltungsgerichts zu erheben und vom Gericht für unwirksam erklären zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp-Gerlach
Rechtsanwältin

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie unter den vorgenannten Punkten dargelegt. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan grundsätzlich sowie die Festsetzung im Besonderen schließen jedoch etwa eine Zusammenlegung von einzelnen Flurstücken nicht aus.

Gemeinde Glashütten
- Bauamt -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Kelkheim, 24.09.2021

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,

1.

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

1. Mindestgröße von Baugrundstücken

2.

Es werden Einwendungen erhoben gegen die geplante Anhebung der Grundstücksmindestgröße von 600 qm auf 800 qm je Baugrundstück.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Jedenfalls in Bezug auf die o.g. Flurstücke wurde bei der geplanten Anhebung der Grundstücksmindestgröße auf 800 qm unser berechtigtes Eigentümerinteresse offensichtlich 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.

[Redacted] (24.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Im Einzelnen:

a)

█ hatte bereits im Februar 2020 einen Bauantrag für den Neubau von 11 Reihenhäusern auf den o.g. Grundstücken gestellt. Der Bauantrag wurde seinerzeit – und zwar im Einvernehmen sowohl mit der Gemeinde Glashütten als auch mit dem Hochtaunuskreis – überarbeitet. Gegenstand der überarbeiteten und im gemeindlichen Einvernehmen genehmigten Planung sind drei derzeit in Bau befindliche Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus auf dem █

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 600 qm vorsah.

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 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 rechtsmissbräuchlich, wenn die Gemeinde zunächst das Vorliegen der materiellen Planreife (Mindestgröße 600 qm) feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sodann das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nunmehr – entgegen dem gesamten bisherigen Verhalten – die Grundstücksgröße offensichtlich aus politischer Motivation und nicht aufgrund städtebaulicher Erforderlichkeit auf 800 qm anheben möchte.

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. Die bereits bebauten Grundstücke würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung nur noch 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.

Verstreut über das gesamte Plangebiet und auch in unmittelbarer Nähe zu den in unserem Eigentum stehenden Grundstücken befinden sich bebaute Grundstücke, die teilweise sogar kleiner als 400 qm sind.

Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Die Begründung zum Bebauungsplan selbst stellt fest, dass „sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von rd. 300 m² bis rd. 3.000 m² bewegen“. Die Festsetzung einer Mindestgröße von 800 qm erscheint vor diesem Hintergrund willkürlich. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb zur Begründung angeführt wird, die beabsichtigte Mindestgröße von 800 qm entspreche aus städtebaulicher Sicher dem Maß des baulich aufgelockerten Quartiers sowie der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen belegen vielmehr das Gegenteil.

Auch soweit nach den geplanten Festsetzungen „Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt“, stellt dies einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung bereits im Jahre 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 bebauten Grundstücken diese Privilegierung nicht zukommen soll.

In der Begründung ist auch nicht dargetan, inwieweit die Anhebung der Mindestgröße von 600 qm auf 800 qm zu einer Entlastung des Verkehrs führen soll. Die Anhebung der Mindestgröße ist planungsrechtlich nicht erforderlich und mit unseren berechtigten Eigentümerinteressen nicht vereinbar.

Es wird daher dringend angeregt, von der geplanten Anhebung der Mindestgröße auf 800 qm abzusehen.

3. 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der geplanten Festsetzung, wonach lediglich eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein soll, erklären wir uns nicht einverstanden. Einwendungen werden auch für die geplante Ausnahme erhoben, wonach eine etwaige zweite Wohnung im Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf.

Die geplante Festsetzung verletzt uns ebenfalls in unserer grundgesetzlich garantierten Eigentumsfreiheit gem. Art. 14 GG.

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

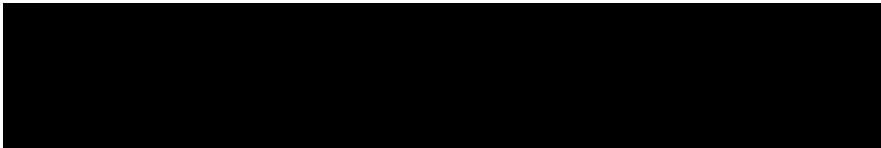
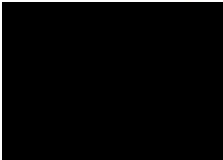
Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

Zunächst entspricht schon die Beschränkung der Wohnungsanzahl 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 der behaupteten begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Rechnung. Die Umplanung ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Es wird dringend angeregt, auch auf die geplanten Änderungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



Schloßborn, 29.9.2021

Gemeinde Glashütten

Glashütten: Entwurf Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir mit dem Entwurf des Bebauungsplans in Bezug auf unser o.g. Grundstück nicht einverstanden sind.

Wir möchten unseren Kindern und Enkeln die Möglichkeit einer weiteren Bebauung unterhalb unseres Hauses bewahren. Bei einer geplanten Grundstücksgröße von mindestens 800 qm wäre dies ausgeschlossen, da unser Grundstück über „nur“ 1250 qm verfügt.

Mit freundlichen Grüßen

(29.09.2021)

Beschlussempfehlungen

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes.

Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan grundsätzlich sowie die Festsetzung im Besonderen schließen jedoch eine Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück nicht aus, sofern keine Flurstücke gebildet werden, die die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke unterschreiten und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Übrigen eingehalten werden.

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:

1. Wir sind [REDACTED] 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 [REDACTED] richtet.

Nach der geplanten Festsetzung sollen im Wohngebiet 1, [REDACTED] 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

[REDACTED] (29.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

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 [REDACTED] explizit von der geplanten Festsetzung herauszunehmen.

2. 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 [REDACTED] 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-

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

[REDACTED]

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.

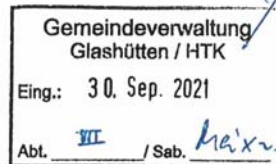
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

1. Wir kauften nach Prüfung des Kaufvertrages sowie der Baubeschreibung eine

[REDACTED]

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, [REDACTED] und bin daher schon länger mit dem Dorf verbunden.

[REDACTED]

(28.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

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:

2. 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 [REDACTED] 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.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

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, [REDACTED] 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.

3. 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.

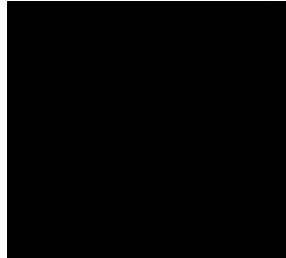
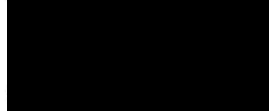
Aus diesen Gründen regen wir an, von der geplanten Änderung der Grundstücksgröße von 800 m² abzusehen. Rückt die Gemeindevertretung nicht von diesen Festsetzungen ab, sollten zumindest die Grundstücke davon ausgenommen werden, die nach dem Aufstellungsbeschluss des Jahres 2014 bebaut wurden oder aktuell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

4. 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

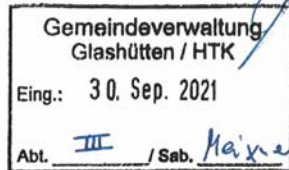
Eigentümer der Doppelhaushälften [REDACTED] nicht berücksichtigt und gegenüber anderen Interessen abgewogen.

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

Mit freundlichen Grüßen



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,

1. wir sind Käufer einer sich gegenwärtig im Bau befindlichen Doppelhaushälfte auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück [REDACTED] Eigentümer der Grundstücke ist aktuell [REDACTED] 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 [REDACTED] bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Aus notarieller Sicht gab es keinerlei Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens.

[REDACTED]
(29.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

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.

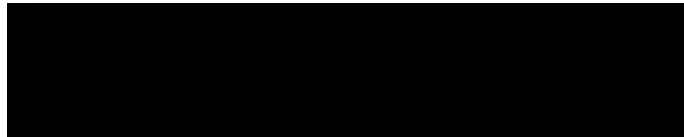
Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

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.

2. 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.

Mit freundlichen Grüßen



Frankfurt, den 29.09.2021

Gemeinde Glashütten
– Bauamt –
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

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

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

1. Meine Frau und ich sind Käufer einer Doppelhaushälfte, [REDACTED] errichtet werden. Der zugrundeliegende Kaufvertrag wurde bereits Ende letzten Jahres zwischen uns und der [REDACTED] 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 unsere derzeit im Bau befindlichen Wohnhäuser richten, wodurch unsere Belange und Rechte als Rechtsnachfolger der [REDACTED] 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. Darüber hinaus lässt sich derzeit für uns als Käufer kaum abschätzen, welche finanziellen und existentiellen Konsequenzen die beabsichtigten Festsetzungen haben werden, was sehr große Sorgen bereitet.

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

2.

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. [REDACTED] 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 jedoch 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 32/1 eingeschlossen), hiervon ausgenommen werden sollen. Ungeachtet eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG war es ursprünglich und schließlich die Gemeinde Glashütten, die zuvor jenen Bebauungsplan (Stand 21.09.2020) ausgearbeitet hat und derartige Doppelhaushälften ohne Einschränkungen in die Festsetzungen - auch 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 damit ausschließt.

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Festsetzungen einerseits unsere Doppelhaushälften auf dem [REDACTED] 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, keinesfalls überzeugen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

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.

Damit 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 Nr. 1 werden unsere künftigen Eigentümerinteressen offensichtlich ignoriert und wir – als Käufergemeinschaft – persönlich ausgegrenzt. Insofern erschließt sich auch nicht die Differenzierung zwischen allgemeinem Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 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 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 GG dar, indem hier wesentlich Gleiches – nämlich Doppelhäuser und ihre Eigentümer – 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. Den für uns daraus entstehenden finanziellen und existentiellen Schaden scheint man schlicht zugunsten Einzelner in Kauf zu nehmen.

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 und unsere Interessen angemessen zu berücksichtigen.

Durch eine derartige Regelung werden zumindest und gerade aktuelle, d.h. bereits in der Entstehung befindliche Bauvorhaben ordentlich geregelt, gleichbehandelt und entsprechend gewürdigt. 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, der ggf. hinterher eine rechtlichen Prüfung standhalten muss, kann hierdurch vermieden werden.

Alternativ regen wir an, das [REDACTED] wegen unserer derzeit im Bau befindlichen Doppelhäuser sowie Doppelhäuser, die eben nach dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtmäßig errichtet wurden, ausdrücklich 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.

3. Grundstücksmindestgröße

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus werden auch Einwendungen gegen die geplante Anhebung der Grundstücksmindestgröße 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., 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 materielle Planreife hinsichtlich einer Mindestgröße von 600 m² feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 als spätere Eigentümer und Rechtsnachfolger dar, da sie die Teilbarkeit und Überbarkeit der Grundstücke ohne sachliche Rechtfertigung drastisch einschränkt bzw. vollständig aufhebt. Die bereits bebauten Grundstücke würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung insoweit nur noch Bestandsschutz genießen, was uns in unseren Rechten und berechtigten Interessen ganz massiv beschneidet.

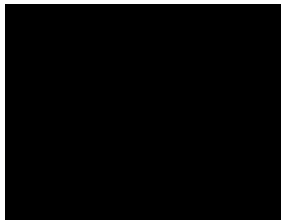
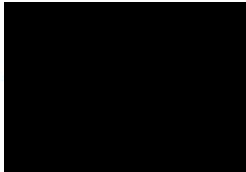
Die geplante Größe von 800 m² je Braugrundstück steht auch nicht im Einklang mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Schließlich finden sich - verstreut über das gesamte Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe zu unseren Doppelhäusern ähnlich bebaute Grundstücke, die bisweilen sogar kleiner 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 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 – wie oben schon besprochen – 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, gerade unter Berücksichtigung, dass es bei uns um lediglich drei Doppelhäuser geht, deren Bau für die Zukunft des Plangebietes mit den geplanten Festsetzungen dann nicht mehr möglich sein soll. Die Anhebung der Mindestgröße erscheint planungsrechtlich insoweit weder erforderlich noch geboten.

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.**

4.

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 jener Doppelhäuser, künftige Gemeindemitglieder und Bewohner von Schloßborn dadurch ein untragbarer Zustand durch finanzielle bzw. existenzielle Bedrohung abzeichnet, behalten wir uns ebenfalls vor, gegen den Bebauungsplan mit rechtlichen Schritten, sei es über einen Normenkontrollantrag, vorzugehen, wenn und soweit unsere berechtigten Interessen – wie oben geschildert – keinerlei Berücksichtigung finden sollten und ein für uns inakzeptabler Zustand geschaffen wird.



Eingang: 01. Okt. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

(in Kopie an Bauamt Glashütten)

Glashütten, 28.09.2021

**Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB;
Stellungnahme zum offengelegten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir sind eine junge Familie mit drei Kindern (10, 8, 4), die mit dieser Gemeinde seit Jahrzehnten tief verwurzelt ist.

Rechtlich sind wir die eingetragenen Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Wir haben eine gültige Baugenehmigung (Bauschein Nr. 612-201-VA-809-19-10) vom 15.10.2019 zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Die Baugenehmigung wurde damals gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ (1964) erteilt. Aufgrund von Einschränkungen durch die Corona Pandemie (Lieferengpässe, Materialpreise, Handwerkerverfügbarkeit) ist unser Neubau noch nicht fertiggestellt.

Wir sind von den beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans direkt und massiv betroffen. Wie bereits am 21.09.2021 mit dem Bürgermeister, Herrn Thomas Ciesielski und dem Leiter des Bauamtes Glashütten, Herrn Richard Meixner persönlich erörtert, bringen wir nachfolgende Einwände vor:

2. 1) **Textliche Festsetzung Nr. 2.5**
- a) „Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².“

Wir haben das damals im Familienbesitz befindliche Grundstück nach langen Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer (Onkel) und der vorkaufsberechtigten Schwester des Eigentümers (Tante) geteilt und erworben. Die Aufteilung auf 600 m² Grundstücksgröße und der damit verbundene Grundstückskauf erfolgte im Vertrauen auf die textlichen Festsetzungen des bereits 2019 offengelegten Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ und nach

[REDACTED] (28.09.2021)

Beschlussempfehlungen

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

dessen Maßgabe. Dort hieß es: „Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 600 m².“

Wir hätten andernfalls damals definitiv eine andere Aufteilung angestrebt. Jetzt haben wir keine Möglichkeit mehr das Grundstück um 200 m² zu vergrößern.

Sollte dieses Grundstück von uns irgendwann veräußert werden (müssen), bestehen erhebliche Einschränkungen in der Nutzbar- bzw. Neubebaubarkeit, was einen möglichen Verkaufspreis deutlich reduzieren würde. Dies stellt eine signifikante Wertminderung dar.

3. b) „Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn es sich zum **Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke** handelt.“

Nachträgliche bauliche Änderungen (z.B. Errichtung Einliegerwohnung) sind nicht mehr möglich, weil unser Grundstück nur 600 m² und nicht die nun erforderliche Mindestgröße von 800 m² aufweist.

Ausnahmen sind zwar zugelassen, greifen aber in unserem Fall nicht.

Entsprechend des Wortlautes sind nur Ausnahmen zulässig, wenn es sich um zum **Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses** bereits bebaute Grundstücke handelt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte 2014, wir haben aber erst 2019 eine Baugenehmigung erhalten und fallen demnach nicht unter diese Regelung.

Würde man nun den Wortlaut (wie mit [REDACTED] angedacht) von „**Aufstellungsbeschluss**“ auf „**Satzungsbeschluss**“ ändern, gäbe es ein weiteres Folgeproblem. Ausnahmen von der Festsetzung könnten nur dann zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „**bereits bebaute Grundstücke**“ handelt.

Wir haben im August 2020 mit den Bauarbeiten begonnen und können die Fertigstellung noch nicht absehen, weil es coronabedingte Lieferengpässe gibt. Wir stehen zwar kurz vor Abschluss des Bauvorhabens. Wir haben einen Wasser-, Strom- und Telekomanschluss, die Bäder und die Küche werden zeitnah eingebaut, der Innenausbau ist fast fertiggestellt, die Heizung kann bald abgenommen werden usw. Es fehlen nur noch wenige Gewerke. Die Baufertigstellungsanzeige wird aber dennoch voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss erfolgen können.

Unser daraus abgeleiteter Änderungsvorschlag:

„Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt **600 m²**.“

Alternativ (sofern es bei der Mindestgröße von 800 m² bliebe):

Zu 3 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

„Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits **genehmigte Wohngebäude** handelt.“

4. 2) **Textliche Festsetzung Nr. 2.6.1**

„Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.“

Auch hier haben wir uns an den textlichen Festsetzungen des 2019 offengelegten Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ orientiert und unser Haus so vorbereitet, dass wir das Untergeschoss perspektivisch als Einliegerwohnung nutzen können. Auch das ist durch die geplante Änderung nicht mehr möglich.

In der textlichen Festsetzung 2.5.2 hieß es in der ursprünglichen Fassung: „Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.“

Nun ist beabsichtigt nur noch eine Wohnung je Wohngebäude auf einer Grundstücksfläche von 800 m² zuzulassen.

Wir fragen uns ernsthaft, warum eine solche Regelung beabsichtigt ist. Warum soll das Abtrennen von Wohnflächen zum Zwecke der Untervermietung in bestehenden Wohngebäuden nur noch „ausnahmsweise“ (Ausnahmegenehmigung / Einzelfallentscheidung) möglich sein. Warum dürfen in einem Wohngebäude nicht mehr zwei Wohnungen zugelassen werden. Dies beeinträchtigt das Eigentumsrecht in erheblichem Maße. Die Entscheidung darüber eine zweite Wohnung in einem bestehenden Wohngebäude abzutrennen, hat keinerlei Einfluss auf städtebauliche Belange, auf die Verdichtung oder Ähnliches. Die Begründung hierzu ist nicht nachvollziehbar.

Nach dem Wortlaut können wir uns auch nicht auf eine der genannten Ausnahmen berufen. Unser Wohnhaus ist aus den oben genannten Gründen kein „zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtetes Wohngebäude“. Wir verfügen über eine gültige Baugenehmigung, haben unser Wohnhaus fast fertiggestellt und jetzt sind wir mit diesen massiven Änderungen konfrontiert.

Der zweite Ausnahmetatbestand (oder), wonach „die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst“ ist wahrlich nicht praktikabel. Die Grundfläche des Wohngebäudes ist im Verhältnis zur Wohnfläche zu gering angesetzt.

Beispielhaft: Bei einem doch großen Wohngebäude von 11x12 Meter dürfte die Einliegerwohnung gerade mal 44 qm groß sein. Hierfür müssten entsprechend der Stellplatzsatzung zwei ganze Parkplätze zusätzlich geschaffen werden. Da fragen wir uns, wer eine 44 qm Wohnung bezieht. Das kann höchstens eine Person sein, die über einen Pkw verfügt. Diese Regelung steht daher auch im Widerspruch zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Glashütten.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

Vielmehr müsste die Wohnfläche des Gebäudes ausschlaggebend sein. Die Einliegerwohnung dürfte **maximal ein Drittel der Gesamtwohnfläche des Gebäudes** umfassen.

Wir haben die Aufteilung des Gebäudes so vorgenommen, dass wir das UG problemlos in eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang umbauen können. Diese zweite Einliegerwohnung ist im Verhältnis zum Rest des Wohnhauses untergeordnet und kleiner als ein Drittel der gesamten Wohnfläche. Die Aufteilung des Wohnhauses haben wir im Vertrauen auf die Festsetzungen des damals gültigen Bebauungsplans unter Einbeziehung der damals beabsichtigten Änderungen vorgenommen. Daher betreffen uns auch diese geplanten Änderungen massiv.

Unsere daraus abgeleiteten Änderungsvorschläge:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist **je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude** zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits **genehmigte Wohngebäude** handelt. Je Wohngebäude sind **maximal zwei Wohnungen** zulässig.“

Alternativ:

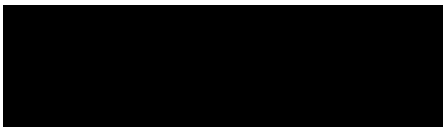
„Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits **genehmigte Wohngebäude** handelt...“

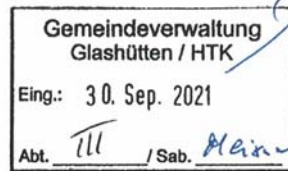
5. Wir zweifeln die Rechtmäßigkeit aller Formulierungen an, die Bezug nehmen auf „zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke“. Hierdurch wird uns quasi der Bestandsschutz entzogen. Es mag durchaus legitim sein in einem Bebauungsplan die Weichen für zukünftige Bauvorhaben zu stellen. Dadurch darf es aber -wie in unserem Fall- keine negativen Auswirkungen auf bereits genehmigte Vorhaben und im Bau befindliche Grundstücke geben. Wir haben genauso wie die anderen Eigentümer der betreffenden Grundstücke eine gültige Baugenehmigung erhalten und werden nun anders behandelt, weil wir aufgrund der genannten Gründe noch keine Anzeige der Fertigstellung einreichen können. Das widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Sofern es bei der Ausnahmeklausel bleibt, müssen auch wir die Möglichkeit bekommen uns darauf berufen zu können.

Wir bitten Sie daher um erneute sorgfältige Überprüfung der textlichen Festsetzungen und entsprechende inhaltliche Anpassung des beabsichtigten Bebauungsplanes.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen





Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im Jahr 1956 erwarb unser Großvater die [redacted] und errichtete ein kleines Wochenendhäuschen. 1967 wurde ein Einfamilienhaus auf dem [redacted] errichtet, das heute noch von mir und meinem Ehepartner bewohnt wird. Es war unserer Familie durch alle Generationen hinweg immer ein Anliegen, dass die Grundstücke von Angehörigen der Familie genutzt werden können.

1990 wurden die Flurstücke [redacted] nach dem Tod unseres Großvaters an die drei Enkel/innen übertragen. Meine Schwester erhielt das Flurstück [redacted] und baute dort ein Einfamilienhaus. Ich erhielt das Flurstück [redacted] und bewohne seither das 1967 erbaute Einfamilienhaus. Mein Bruder erhielt das Flurstück [redacted]. Dieses blieb zunächst unbebaut.

Im Rahmen einer Geschwisterabfindung 2020 wurde nun das Flurstück [redacted] übertragen. Die Aufteilung erfolgte auf der Grundlage der Überlegungen, dass an meinen Neffen, der bereits in einer Bauplanung war, 600 qm verkauft wurden. Die restlichen 577 qm (Flurstück 7/2) wurden mir übertragen. Da seitens meines Sohnes zu diesem Zeitpunkt noch kein konkretes Bauvorhaben existierte, wurde die Möglichkeit einer Bebauung durch meine Sohn lediglich theoretisch in Erwägung gezogen, wobei die Grundstücksgröße durch eine Abtrennung vom Flurstück [redacted] auf 600 qm hätte vergrößert werden können.

Mittlerweile hat mein Sohn ein zweijähriges Kind und plant mit seiner Familie den Bau eines eigenen Hauses. Dies war für ihn und seine Partnerin nur möglich, da die Option im Raum stand, dass 600 qm Bauland durch mich an ihn übertragen werden könnten. Somit begann auf der Grundlage von 600 qm eine Bauplanung. Es fanden Absprachen mit den Beteiligten und mit dem Bauamt zu den ersten Überlegungen und Entwürfen statt.

Die Tatsache, dass nach dem neuen Entwurf des Bebauungsplans die Mindestgrundstücksgröße auf 800qm erhöht wurde, führt nun zu der absurden Situation, dass ich von meinem Grundstück weitere 200 qm übertragen müsste, um eine Bebauung zu ermöglichen. Keiner der Beteiligten hätte hiervon einen Vorteil, da die Größe des Gesamtgrundstücks bei Einhaltung der 800qm Mindestgröße eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern zuließe. Es hätte allerdings den großen Nachteil dass eine große Gartenfläche, die entsprechend ihrer Größe und Form und mit einem hohen zeitlichem und finanziellen Aufwand gestaltet wurde, nun zerschnitten und zerstört werden müsste, ohne dass dies weder meinem noch dem Interesse meines Sohnes entspräche. Mein Garten liegt mir sehr am Herzen und ein derartiger Einschnitt würde das Gesamtbild deutlich beeinträchtigen und wäre für uns ein eindeutiger und schmerzlicher Nachteil.

[redacted] (30.09.2021)

Beschlussempfehlungen

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngelände sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes.

Wenn es das Ziel der Gemeinde ist, angelegte Gartenfläche zu erhalten, würde es in diesem Fall genau zum Gegenteil führen.

Ich begrüße das Bestreben der Gemeinde, eine allzu enge Bebauung zu vermeiden und ausreichend Grünfläche zu erhalten. Hierbei sollte jedoch die Mindestgrundstücksgröße bei 600qm belassen werden. In unserem Fall würde eine Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße zu absurden und unnötigen Maßnahmen führen, die einen weiteren Bau nicht verhindern, sich jedoch aufgrund der notwendigen Vorgabe der Grundstücksgröße von 800 qm für die Beteiligten nachteilig auswirken.

Es ist meines Erachtens der Auftrag der Gemeinde, Hausbesitzern, die schon lange in Schloßborn wohnen, es weiterhin zu ermöglichen, dass sie ihr Grundstück teilen und an Familienangehörige oder andere Käufer übertragen. Baugrundstücke von 600 qm sind ausreichend groß, um eine angemessene Begrünung und Bepflanzung zu ermöglichen. Es sollte nicht das Ziel der Gemeinde sein, bei gegebenen Grundstücksgrößen und Preisen nur noch Spitzenverdienern den Erwerb von Bauland zu ermöglichen.

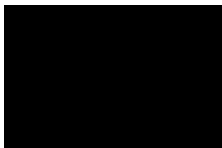
Gründe für eine Grundstücksteilung sind für Hausbesitzer oftmals die Alterssicherung, da ältere Menschen aufgrund der örtlichen Infrastruktur auf familiäre Unterstützung angewiesen sind und eine wohnortnahe Lösung für deren Kinder oder Enkel häufig nicht durch Mietwohnungen oder Hauskauf bei gegebener Marktlage zu realisieren ist.

Weiterhin besteht für eine Erbengemeinschaft im Falle einer Erbschaft eines Grundstücks die Notwendigkeit, das gesamte Grundstück zu verkaufen, sofern nicht ein Erbe die anderen ausbezahlen kann, was bei den aktuellen Baulandkosten in der Regel nicht der Fall sein wird, da die wenigsten Bauinteressierten zu Spitzenverdienern gehören. Die Möglichkeit einer Grundstücksteilung könnte in diesem Fall jedoch Erben ermöglichen, das geteilte Grundstück für die eigenen Bedarfe zu nutzen.

Ich lehne aus den dargestellten Gründen eine Erhöhung der Mindestgrundstücksgrößen von 800 qm, wie sie in dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen ist, ab und spreche mich für eine Mindestgrundstücksgrenze von 600 qm aus.

2. Ich habe zu Beginn meiner Stellungnahme ganz bewusst den privaten Hintergrund dargestellt, um deutlich zu machen, dass es in diesem Baugebiet bei Bauvorhaben in der Regel nicht um Anlageprojekte geht, sondern dass hier Familien leben, für die dies nicht nur ein zeitweiliger Wohnort ist, sondern ein Heimatort für alle Lebensphasen und über Generationen hinweg.

Glashütten, den 30.09.2021



Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan grundsätzlich sowie die Festsetzung im Besonderen schließen jedoch etwa eine Zusammenlegung bzw. Neuparzellierung von einzelnen Flurstücken unabhängig derer konkreten Nutzung und mithin eine Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück nicht aus, sofern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Übrigen eingehalten werden.

[Redacted]

An den Bürgermeister der Gemeinde Glashütten
[Redacted]
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Gf
Glas
Eing.: 30. Sep. 2021
Abt. III / Sab. Meixner

30. September 2021

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrter Herr Ciesielski,

1. wir hatten in unseren Schreiben vom 22. April 2016 und 3. September 2019 (Kopien beigelegt) die früheren Entwürfe des Bebauungsplans abgelehnt. Unsere Einwände von damals gelten sinngemäß für den neuen Entwurf.
2. Wir haben auch zur Kenntnis genommen, dass die Mindestgröße der Grundstücke wieder bei 800qm. liegt. Die Entscheidung hierüber scheint reine Willkür zu sein.
Weiterhin bleiben wir der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet wesentlich benachteiligt, und nicht begründet und nicht notwendig ist. Daher lehnen wir den Bebauungsplan weiterhin ab.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

[Redacted]

(30.09.2021,

03.09.2021 und 22.04.2016)

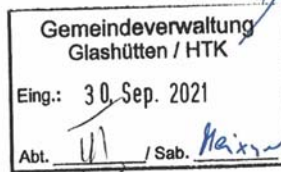
Beschlussempfehlungen

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann.

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



[REDACTED]
An die Bürgermeisterin der Gemeinde Glashütten
[REDACTED]
Rathaus
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

3. September 2019

Bebaungsplan „Über dem Seegrund“

Sehr geehrte Frau Bannenberg,

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

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

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

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

In unserem Schreiben vom 20. August hatten wir unsere Bedenken zu der Erneuerung der Dattenbachstraße geäußert. Nach unserem Verständnis ist die Erneuerung des Kanalsystems in der Dattenbachstraße und möglicherweise auch in anderen Straßen eine Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplans. Diese Erneuerung ist mit nicht unwesentlichen finanziellen Belastungen für die Gemeinde, die Anlieger und die Bürger verbunden.
3. Deswegen bleiben wir weiterhin der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und nicht notwendig ist. Daher lehnen wir den Bebauungsplan weiterhin ab.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

[REDACTED] 03.09.2019

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst bestehen seitens der Gemeinde Glashütten keine Überlegungen, auf der gegenüberliegenden Seite der Dattenbachstraße ein neues Baugebiet auszuweisen. Im Übrigen kann ausgeführt werden, dass seitens der Gemeinde Glashütten 2016 ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauerereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Insofern erfolgte sowohl eine grundlegende Analyse der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen bezogen auf sämtliche Kanalhaltungen, während zugleich auch ein gestuftes Vorgehen zur erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Abwasserleitungen beabsichtigt ist.

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeinde Glashütten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ angesichts der bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt Möglichkeiten zur Steuerung einer weiteren baulichen Nachverdichtung nutzen kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach nicht mehr und weniger als das Ziel eines „Interessenausgleichs“ zwischen den raumordnerischen Zielvorgaben bezüglich der einzuhaltenden Siedlungsdichte, der grundgesetzlich garantierten Eigentumsfreiheit, den privaten Interessen zur baulichen Nachverdichtung einerseits und zum Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur andererseits sowie dem öffentlichen Interesse der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ohne Bauleitplanung letztlich keine sachgerechte Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet erzielt werden kann.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

An den Gemeindevorstand
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten

Gemeindevorstand
Gemeindeverwaltung
Glashütten i. Taunus
Eing.: 22. April 2016
Abt. III / Sab.

Gemeinde
Eing.: 30. Sep. 2021
Abt. III / Sab. Meixner

22. April 2016

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ Glashütten OT Schloßborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in dem Amtsblatt vom 12. März 2016 wurde der Vorentwurf des obigen Bebauungsplans („Bebauungsplan“) bekanntgegeben. Hierzu können wir eine Stellungnahme abgeben, was wir hiermit als betroffene Grundstückseigentümer tun.

2. Die Notwendigkeit für den Bebauungsplan sieht die Gemeinde Glashütten „aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets“.

Es wird aber nicht näher spezifiziert, welche Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung gemeint sind, wobei es uns nicht vorstellbar ist, warum nur das Plangebiet (ähnliche Einschränkungen sind unseres Wissens in anderen Gebieten weder vorhanden noch geplant) zu dieser Belastung beiträgt, da das Plangebiet schon erschlossen und innerhalb des Plangebiets keine solche Belastung erkennbar ist.

3. Die Änderung zu dem Baugesetzbuch im Jahre 2013 sollte die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung wurde zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt. Die Einschränkungen in dem Bebauungsplan widersprechen diesem Ziel.

4. Gemäß Bebauungsplan wird die künftige Bebauung des Plangebiets auf Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800qm beschränkt, wobei ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen erlaubt werden sollte.

Faktisch bedeutet das aber, dass auch ein Grundstück mit einer Größe von 1599qm nur so bebaut werden darf!

Nicht jeder kann sich oder will sich so ein großes Grundstück leisten oder gezwungen werden, eine zweite Wohneinheit zu errichten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist einfach viel zu hoch und heute auch keine marktgerechte Baugrundstücksgröße mehr. Der Bebauungsplan stellt eine deutliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis dar!

22.04.2016

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Grenzen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ergeben sich dabei aus den bestehenden und zum Teil vergleichsweise geringen Straßenquerschnitten innerhalb des Plangebietes, aber insbesondere auch bezüglich der weiteren Verkehrswege innerhalb der Ortslage, die der äußeren Erschließung und Anbindung des Plangebietes dienen. Im Falle einer weiteren, überwiegend ungesteuerten baulichen Nachverdichtung und einer somit absehbaren weiteren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs werden maßgebliche Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz erkennbar überlastet. Die deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl des Plangebietes in der Vergangenheit zeigt sich bereits bei den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung.

Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die stärkere Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und der Belange des Bodenschutzes werden auch seitens der Gemeinde Glashütten befürwortet, jedoch darf hierbei auch nicht verkannt werden, dass eine weitgehend ungesteuerte städtebauliche Nachverdichtung im baulichen Innenbereich oftmals die bestehende infrastrukturelle Ausstattung an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringt. Dies zu vermeiden ist wesentliches Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

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

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

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

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

5. Zu der Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebiets können wir nicht Näheres sagen, da uns die Information fehlt. Ein Engpass war uns bisher nicht bekannt und wir sind davon ausgegangen, dass eine weitere Entwicklung des Plangebiets wie bisher möglich ist.

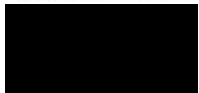
Über die zugrunde gelegten Annahmen der Gemeinde, die zu der Notwendigkeit für die Erstellung des Bebauungsplans geführt haben, wären wir gerne informiert.

6. Aber auch wenn eine Erneuerung irgendwann erforderlich wäre, meinen wir, dass wir genauso Anspruch hierauf haben wie andere Grundstückseigentümer in der Gemeinde und dass die öffentlichen Mittel in der Infrastruktur der Ortschaft eingesetzt werden sollten. Das BauGB § 1 Abs. 5 sieht nun sogar ausdrücklich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll!

7. Zu den sonstigen Einschränkungen in dem Bebauungsplan sehen wir keinen Zusammenhang mit den von der Gemeinde gesehenen Problemen, wonach die Notwendigkeit für den Bebauungsplan begründet wird.

8. Wir sind folglich der Auffassung, dass der Bebauungsplan die Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern in Schloßborn wesentlich benachteiligt, nicht begründet und auch nicht notwendig ist, und lehnen den Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Die Gemeinde Glashütten hält demnach an der Planung weiterhin fest.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

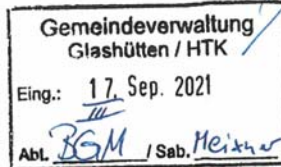
Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bewusst nur auf die Sicherstellung der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten wesentlichen Planziele beschränkt. Im Übrigen soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine deutliche Ausweitung der Vorgaben und Anforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Persönlich eingeworfen am 17.09.2021

Gemeinde Glashütten

Rathaus

Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Schloßborn, den 17.09.2021

Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hier: Erhebung von Einwendungen

Sehr geehrter

1. wir sind Eigentümer des Anwesens mit einer Grundstücksgröße von 1298 qm. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein von der Gemeinde genehmigtes und in 2015 errichtetes Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen. Nach Sichtung des Entwurfs der in diesen Tagen erfolgten Auslegung der 2. Offenlegung des Bebauungsplans erheben wir wie folgt Einspruch:
2. Zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Es betrifft mit seinen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Zu beachten ist dabei gemäß Bundesverfassungsgericht insbesondere auch die Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Bei der Abwägung der berührten privaten Belange ist ferner nach Artikel 3 Satz 1 Grundgesetz (GG) das Gebot der Gleichbehandlung zu berücksichtigen, das auch bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG zur Geltung kommt. Zudem muss das der Planung zugrundeliegende Konzept nach einschlägiger Rechtsprechung möglichst konsistent umgesetzt werden.

Die vorgenannten Grundsätze werden unseres Erachtens in der jetzt neu in geänderter Fassung veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan nicht eingehalten, und zwar mit Blick auf das dort gemäß Ziffer 2.2 vorgesehene Maß der baulichen Nutzung, die in Ziffer 2.4 definierten zulässigen Hausformen, die in Ziffer 2.5 festgelegte Mindestgrundstücksgröße als auch die in Ziffer 2.6 beschriebene höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

.../2-

(17.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

3. Die von der Gemeinde vorgesehene Mindestgrundstücksgröße von 800 qm halten wir unter rechtlichen und sozialen Aspekten für nicht vertretbar. Unseres Wissens nach wurde bisher für bestimmte Areale des Ortsteils Schloßborn eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, die aber maximal 500 qm beträgt. Im Plangebiet „Über dem Seegrund“ gab es nicht nur in der Vergangenheit, sondern erst vor kurzem eine ganze Reihe Grundstücksteilungen, die zu deutlich kleineren Parzellen, einige sogar unter 400 qm, führten. Im von der Gemeinde geplanten neuen Baugebiet „Silberbach“ wird es nach unserem Kenntnisstand keine Beschränkungen geben, die mit den für das Gebiet „Über dem Seegrund“ geplanten auch nur ansatzweise vergleichbar wären.
4. Aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Wahrung unserer Interessen fordern wir Sie ausdrücklich auf, im vorliegenden Bebauungsplan Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass für unser Grundstück [REDACTED] mit einer Größe von 1298 qm eine Realteilung in zwei jeweils gut 600 qm große Einzelgrundstücke sowie eine zweigeschossige Bebauung mit einem Doppelhaus ermöglicht werden.
5. Die Stellung eines Antrags nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung zur Einleitung einer Normenkontrolle behalten wir uns unter Hinweis auf die mit diesem Schreiben vorgebrachten Einwendungen ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen



Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

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,

1.

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 [REDACTED] auf dem Grundstück [REDACTED] derzeit gebaut werden – 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 Nachbarwiderspruchsverfahrens 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

[REDACTED] (29.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

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:

2.

1 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die angestrebte Anhebung der Grundstückmindestgröße von 600m² auf 800m² würde das Grundstück [REDACTED] 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.

3.

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

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

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:

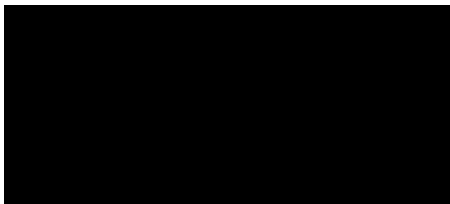
4. Aufgrund der dargelegten Argumente bitten wir, von den geplanten Festsetzungen – Grundstücksgrößen >800m², Wohnflächenbegrenzung für Zweitwohneinheiten im Plangebiet – abzusehen.

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.

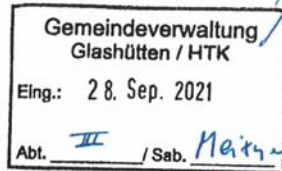
Nur so kann für uns als Käufer der DHH die Rechtssicherheit hinsichtlich der bereits erteilten Baugenehmigung sichergestellt werden. Das bereits eingegangene finanzielle und wirtschaftliche Risiko der Verbraucher kann somit deutlich minimiert werden.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Glashütten
- Bauamt -
Schloßborner Weg 2
61479 Glashütten



Kelkheim, 24.09.2021

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,

1. wir, die [REDACTED] sind Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstückes nämlich [REDACTED]

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

2. 1. Mindestgröße von Baugrundstücken

Es werden Einwendungen erhoben gegen die geplante Anhebung der Grundstücksmindestgröße von 600 qm auf 800 qm je Baugrundstück.

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 Anhebung der Grundstücksmindestgröße auf 800 qm unser berechtigtes Eigentümerinteresse offensichtlich 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.



Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

Im Einzelnen:

a)

Bereits im Februar 2020 wurde ein Bauantrag für den Neubau von 11 Reihenhäusern auf den o.g. Grundstücken gestellt. Der Bauantrag wurde seinerzeit – und zwar im Einvernehmen sowohl mit der Gemeinde Glashütten als auch mit dem Hochtaunuskreis – überarbeitet. Gegenstand der überarbeiteten und im gemeindlichen Einvernehmen genehmigten Planung sind drei derzeit in Bau befindliche Doppelhäuser sowie unser Einfamilienhaus auf dem Flurstück [REDACTED]

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 600 qm vorsah.

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 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 rechtsmissbräuchlich, wenn die Gemeinde zunächst das Vorliegen der materiellen Planreife (Mindestgröße 600 qm) feststellt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sodann das gemeindliche Einvernehmen erklärt und nunmehr – entgegen dem gesamten bisherigen Verhalten – die Grundstücksgröße offensichtlich aus politischer Motivation und nicht aufgrund städtebaulicher Erforderlichkeit auf 800 qm anheben möchte.

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. Die bereits bebauten Grundstücke würden bei Beschluss der geplanten Festsetzung nur noch 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.

Verstreut über das gesamte Plangebiet und auch in unmittelbarer Nähe zu den in unserem Eigentum stehenden Grundstück befinden sich bebaute Grundstücke, die teilweise sogar kleiner als 400 qm sind.

Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

Die Begründung zum Bebauungsplan selbst stellt fest, dass „sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von rd. 300 m² bis rd. 3.000 m² bewegen“. Die Festsetzung einer Mindestgröße von 800 qm erscheint vor diesem Hintergrund willkürlich. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb zur Begründung angeführt wird, die beabsichtigte Mindestgröße von 800 qm entspreche aus städtebaulicher Sicher dem Maß des baulich aufgelockerten Quartiers sowie der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen belegen vielmehr das Gegenteil.

Auch soweit nach den geplanten Festsetzungen „Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt“, stellt dies einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung bereits im Jahre 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 bebauten Grundstücken diese Privilegierung nicht zukommen soll.

In der Begründung ist auch nicht dargetan, inwieweit die Anhebung der Mindestgröße von 600 qm auf 800 qm zu einer Entlastung des Verkehrs führen soll. Die Anhebung der Mindestgröße ist planungsrechtlich nicht erforderlich und mit unseren berechtigten Eigentümerinteressen nicht vereinbar.

Es wird daher dringend angeregt, von der geplanten Anhebung der Mindestgröße auf 800 qm abzusehen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

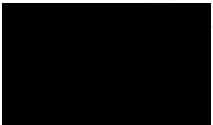
Mit der geplanten Festsetzung, wonach lediglich eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein soll, erklären wir uns nicht einverstanden. Einwendungen werden auch für die geplante Ausnahme erhoben, wonach eine etwaige zweite Wohnung im Gebäude maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen darf.

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

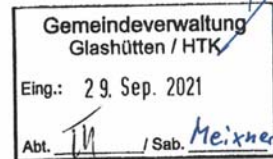
Zunächst entspricht schon die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf eine Wohnung je Gebäude nicht der tatsächlich vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus führt die Größenbeschränkung einer etwaigen zweiten, kleineren Wohnung nicht zu einer Entlastung des Verkehrs oder trägt der behaupteten begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Rechnung. Die Umplanung ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Es wird dringend angeregt, auch auf die geplanten Änderungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



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



Königstein im Taunus, 27.09.2021

Vorab per Email:

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

Einwände Bebauungsplan „Über dem Seegrund“, Glashütten-Schloßborn

Hier betreffend: [Redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

wir [Redacted] möchten als Käufer und künftige Eigentümer des Grundstücks [Redacted] sowie als Käufer und künftige Eigentümer der sich in Errichtung befindlichen Doppelhaushälfte (ebenda - Bauprojekt [Redacted]) 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:

2.

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 [Redacted] 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

[Redacted]
(27.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus in der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht.

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

Da im Bestand zum Teil bereits deutlich größere bebaute Grundstücke vorhanden sind und eben hierdurch der bisherige Gebietscharakter geprägt wird, der nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden soll, wird seitens der Gemeinde Glashütten mit den gewählten Festsetzungen ein Kompromiss der berührten öffentlichen und privaten Belange gesehen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mehrfach angepasst und entsprechen letztlich dem politischen Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretung und folgen dabei den grundsätzlichen Planzielen des Bebauungsplanes. Ferner dient die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ausweislich des Planziels der Verhinderung einer fortschreitenden Verkleinerung von Grundstücken zum Zwecke der nicht mehr mit dem Gebietscharakter zu vereinbarenden baulichen Nachverdichtung.

Mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Gleichwohl werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 auch sog. Einliegerwohnungen als zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, zumal hier die zweite Wohnung von ihrer Fläche innerhalb des Wohngebäudes untergeordnet bleiben muss und es sich demnach nicht um ein faktisches Doppelhaus auf dem gleichen Grundstück handeln darf. Mit der Errichtung solcher faktischen Doppelhäuser ohne gemeinsame Grundstücksgrenze würde das Planziel des Bebauungsplanes mit der angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur unterlaufen, sodass die diesbezüglichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere auch als Ergebnis der diesbezüglichen politischen Beratung und Beschlussfassung nochmals entsprechend angepasst wurden.

[REDACTED]

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

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

3.

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.

Petitum 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.

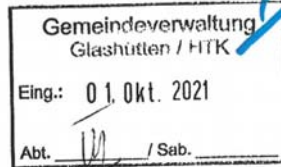
4.

3. Ausklammerung bestehender Bauprojekte aus neuer Auflage des Bebauungsplans

Petitum III: Da das uns als Grundstückseigentümer und Käufer betreffende Bauprojekt der [REDACTED] 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.

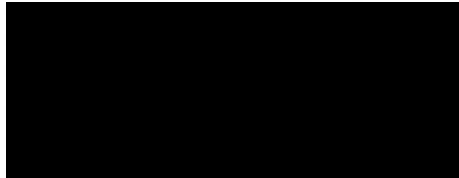
Mit besten Grüßen aus Königstein
[REDACTED]



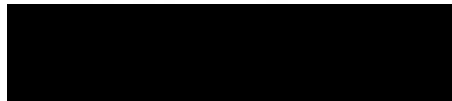
An die
Gemeinde Glashütten
Schloßborner Weg 2

61479 Glashütten

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin



1. hält den nunmehr ausgelegten Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ (Entwurf zur 2. Offenlegung), Planstand: 20.07.2021, für einen tragfähigen Kompromiss zwischen den gemachten Eingaben und für geeignet, die jahrelangen Beratungen endlich zum Abschluss zu bringen. Ich bin mit dieser Fassung einverstanden und darf die Gemeindevertretung bitten, diese Fassung baldmöglichst zu beschließen.



Datum, Unterschrift

(30.09.2021) – Glashütten (30.09.2021) sowie gleichlautende Stellungnahmen mit ausdrücklicher Zustimmung zur vorliegenden Planung

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis sowie die ausdrückliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.



Liebe Nachbarn,

mittlerweile ist die geänderte Fassung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ ausgelegt worden.

Wir halten diese geänderte Fassung für einen guten Kompromiss. Unsere entscheidenden Wünsche - keine Doppelhausbebauung und Teilung erst ab 800 qm Grundstücksgröße - sind berücksichtigt worden.

Wir sind sicher, jeder hätte auch zu diesem Entwurf noch etwas anzumerken oder noch ein wenig zu verbessern, aber irgendwo muss man sich ja treffen.

Wir meinen daher, dass dies der Abschluss der jahrelangen Diskussionen sein sollte.

Es wäre wichtig, dass wir die Gemeindevertretung bestärken, diese Fassung des Bebauungsplanes zu beschließen, denn es gibt anscheinend schon wieder Gegenstimmen, die eine viel stärkere Verdichtung wollen, insbesondere aus den Reihen der SPD und FDP.

Wir haben Ihnen in der Anlage ein Schreiben vorbereitet, das Sie an den Gemeindevorstand schicken könnten, um diese Fassung des Bebauungsplanes zu unterstützen. Natürlich können Sie aber auch anders formulieren.

Sofern Sie in Ihrem Haushalt mehrere sind, bitte schicken Sie für jedes Haushaltsmitglied ein Schreiben. Wie wir gehört haben, zählen manche Gemeindevertreter die Zahl der Eingaben, bevor sie ihre Entscheidung treffen.

Bitte beachten Sie, dass die Stellungnahmefrist schon am **01.10.2021** abläuft. Ihre Stellungnahme müsste also entweder spätestens

- am **1.10.2021** im Original/per Telefax/per E-Mail bei der Gemeinde oder
- am **30.09.2021** im Original im Briefkasten eines der Unterzeichner sein.

Die späte Übersendung wollen Sie bitte entschuldigen. Zum einen war die gesetzte Frist kurz, zum anderen müssen wir diese politischen Dinge natürlich auch in unseren Alltag integrieren.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage zum Schreiben von