



## 2. Familie [REDACTED], Schreiben vom 23.07.2022

Familie [REDACTED] nimmt wie folgt Stellung:

### Hinweis:

Öffentliche Bekanntmachung: Die 15. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Fachbach findet statt am Dienstag, dem 02.08.2022, um 19:00 Uhr, im Gemeindezentrum in Fachbach

8. Bebauungsplanentwurf "Unter der Hungerbach" der Ortsgemeinde Fachbach; hier: Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken

Sehr geehrter Herr Heibel,

wie wir nunmehr erfahren haben, hat der Ortsgemeinderat zu einer Gemeinderatssitzung am 02.08.2022 eingeladen, in der voraussichtlich auch über die vorgebrachten Einwendungen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ der Ortsgemeinde Fachbach beraten werden soll.

### Bebauung in 2. Reihe / Doppelhaushälfte

Dem Vernehmen nach soll eine Einwendung unserer Nachbarn [REDACTED] Fachbach eingegangen sein, bei der diese behaupten, man habe durch gerichtlichen Vergleich einer Bebauung des Flurstücks [REDACTED] durch eine Doppelhaushälfte bereits zugestimmt und man fordere die Gemeinde auf, aus Gleichbehandlungsgrundsätzen einer Bebauung auf dem vorbezeichneten Flurstück zuzustimmen.

Gegenstand des Vortrags der Fam. [REDACTED] ist der Umstand, dass unser Wohnhaus [REDACTED] 56133 Fachbach [REDACTED], warum auch immer, grenzständig zum Flurstück [REDACTED] errichtet wurde. Nachdem viele Jahre lang bereits ein Fenster in der grenzständigen Wand zum Anwesen [REDACTED] angebracht war und auch Dachflächenfenster bereits mehrere Jahrzehnte lang in unserem Haus vorhanden sind, plante Frau [REDACTED] ein Gartenstudio direkt an unsere Hauswand, sodass das Fenster zugemauert werden müsste und die Dachflächenfenster brandschutztechnisch ertüchtigt werden müssten, was einen signifikanten Umbau des Dachstuhls nach sich ziehen würde. Letztlich ist dies ein Vorgang, der mehrere Aktenordner füllt und der in seinen Auswüchsen und Umfängen nicht dargestellt werden kann.

In dem gerichtlichen Verfahren, vor dem OVG Koblenz (im Nov. 2019), mussten wir uns verpflichten, dass das in der Grenzwand eingebrachte Fenster durch eine Brandwand verschlossen wird und die Dachflächenfenster brandschutztechnisch zu ertüchtigen, in dem Falle, in dem tatsächlich grenzständig auf dem Nachbargrundstück gebaut werden würde. Die seinerzeit gestellte Bauvoranfrage war durch die Kreisverwaltung nicht beschieden worden. Im Anschluss daran hatte der Ortsgemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Unter der Hungerbach“ erlassen, der eine Nachverdichtung auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken in Maßen regeln wollte. Dieses planungsrechtliche Ziel ist nach dem durchgeführten Normenkontrollverfahren gegen die ergangene Veränderungssperre durch das Oberverwaltungsgericht (im Feb. 2022) bestätigt worden und das Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass dieses planungsrechtliche Ziel durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch erreicht werden kann. Denn sonst hätte es die Veränderungssperre als materiell rechtswidrig aufheben müssen. Dies hat es aber aufgrund der vorerwähnten Begründung gerade nicht getan. Auch ist es gerade so, dass Frau [REDACTED] nicht aus einer gesicherten Rechtsposition heraus handelt, da die Bauvoranfrage eben noch nicht positiv beschieden war, sondern eine Entscheidung aufgrund der ergangenen Veränderungssperre zurückgestellt werden musste.



Das Oberverwaltungsgericht hat in dem Urteil klipp und klar beschieden, dass das Planungsziel der Ortsgemeinde, nämlich die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken in maßvollen Bahnen zu lenken ist und es insoweit auch nicht der Planungshoheit der Ortsgemeinde widerspricht, wenn damit faktisch ein Bauvorhaben im Plangebiet durch die Festsetzung des (künftigen) Bebauungsplans verhindert werden würde. Es war der Ortsgemeinde ein Planungsanliegen, die durch ein Bauen in zweiter Reihe entstehenden bodenrechtlichen Spannungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu verhindern. Dieses planungsrechtliche Ziel würde die Ortsgemeinde allerdings völlig aus den Augen verlieren, wenn sie im vorliegenden Fall jetzt doch gerade eine Bebauung in zweiter Reihe zulassen würde.

#### Zustimmungserklärung vom 30.06.2005

In der beigelegten Anlage möchten wir Ihnen noch Anmerkungen zu der Zustimmungserklärung zukommen lassen. Zum Zeitpunkt der Unterschrift der Mutter, [REDACTED] war diese laut Grundbuch nicht die alleinige Besitzerin des Grundstücks. Die Verteilung der Erbschaft zwischen ihr und ihrem Bruder wurde erst später im Grundbuch festgehalten. Über diesen Umstand hat uns die damalige Eigentümerin, [REDACTED] nicht informiert. Aus diesem Grunde wurde dieses Dokument von Frau [REDACTED] in zwei Gerichtsverfahren als nichtig erklärt, und wird jetzt von ihr selbst als Zustimmung für ihre eigene Baumaßnahme präsentiert.

Zudem wurde die Zustimmungserklärung in „Treu und Glauben“ erstellt. Logisch war und mit der Mutter, [REDACTED] besprochen, dass das von [REDACTED] genehmigte Dreh-/Kippfenster dauerhaft und nicht nur zeitweise eingebaut werden durfte und die eventuell zukünftigen Baumaßnahmen auf dem großen Gartengrundstück (ca. 1.100 m<sup>2</sup>), mit Abstand zu unserem Haus stattfinden werden.

#### Intension/Motivation Bauvorhaben

Die ursprüngliche Eingabe der Nachbarn im April 2016 an die Kreisverwaltung Rhein-Lahn, Bad Ems wurde verfasst, weil unsere Fenster Einsicht in den Garten des Flurstücks [REDACTED] gewähren und man sich beobachtet fühlt.

Uns erschließt sich nicht die Notwendigkeit an der von der Fam. [REDACTED] vehement eingeforderten Stelle (direkt an unserem Haus) zu bauen. Die Entfernung zwischen dem Wohnhaus zu deren geplanten Aufenthaltsraum und Büro würde dann ca. 30 Meter betragen.

Hier hatten auch Richter bei den mündlichen Verhandlungen sowohl vor dem Verwaltungsgericht (März 2018) als auch vor dem Oberverwaltungsgericht (Nov. 2019) angeregt: „Auf dem großen Gartengrundstück [REDACTED] ist ausreichend Platz vorhanden, um mit genug Abstand zu den Nachbarn ein Haus zu bauen“.

Wir bitten den Ortsgemeinderat, die oben genannten Punkte bei seiner Entscheidung über die vorgetragenen Einwendungen entsprechend zu berücksichtigen. Hierfür sind wir sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



#### Anlagen

Kopie: Zustimmungserklärung vom 30.06.2005

Foto: Ansicht 3 Fenster an Haus [REDACTED]



**Hinweis zur Zustimmungserklärung vom 30.06.2005**

Zum Zeitpunkt der Unterschrift der Mutter, [REDACTED] war diese laut Grundbuch nicht die alleinige Besitzerin des Grundstücks. Die Verteilung der Erbschaft zwischen ihr und ihrem Bruder wurde erst später im Grundbuch festgehalten. Über diesen Umstand hat uns die damalige Eigentümerin, [REDACTED] nicht informiert. Aus diesem Grunde wurde dieses Dokument von Frau [REDACTED] in zwei Gerichtsverfahren als nichtig erklärt, und wird jetzt von ihr selbst als Zustimmung für ihre eigene Baumaßnahme präsentiert.

Zudem wurde die Zustimmungserklärung in „Treu und Glauben“ erstellt. Logisch war und mit der Mutter, [REDACTED] besprochen, dass das von [REDACTED] genehmigte Dreh-/Kippfenster dauerhaft und nicht nur zeitweise eingebaut werden durfte und die eventuell zukünftigen Baumaßnahmen auf dem großen Gartengrundstück (ca. 1.100 m<sup>2</sup>), mit Abstand zu unserem Haus stattfinden werden.

Zitat der verstorbenen Mutter bei Besichtigung des ehemaligen Glasbausteinfensters in unserem Wohnzimmer: „Das ist viel zu dunkel, hier muss ein Fenster rein!“

②3

**Zustimmungs-Erklärung**

Als Eigentümer / Erbe des Grundstückes [REDACTED] in 56133 Fachbach stimme ich folgenden Baumaßnahmen an dem Nachbarhaus [REDACTED] zu:

- Austausch des vorhandenen Glasbausteinfensters gegen ein Dreh- / Kippfenster (Abmaße ca. 1,0 x 1,0 m).

Im Gegenzug erlaube [REDACTED] auf dem Gartengrundstück [REDACTED] zukünftige Baumaßnahmen.

- Erneuerung der Außenfassade (mit Witterungs- bzw. Isolierschutz)

Zudem erlaube ich der Fam. [REDACTED] mein Grundstück nach Absprache zu betreten, um Kontroll- und Instandhaltungsmaßnahmen an dem Wohnhaus [REDACTED] in 56133 Fachbach, durchzuführen. Bei Bedarf kann eine Leiter oder Gerüst aufgestellt werden. Das Grundstück wird im Urzustand verlassen.

Eigentümer / Erbe

[REDACTED]

30.08.2005

Eigentümer

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Kenntnisnahme  
30.08.2005



Foto: Ansicht 3 Fenster an Haus [REDACTED]



**Inhalt:**

*Bezugnehmend auf Stellungnahme II. 1. bitten die Stellungnehmenden zusammenfassend darum, eine grenzständige Bebauung auf dem Flurstück 199/3 nicht zuzulassen.*

*Es wird mit einer „Nachverdichtung auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken in maßvollen Bahnen“ argumentiert. Das Planungsziel würde nicht beachtet, wenn eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen würde.*

**Abwägung:**

Mit Bezugnahme auf die Bewertung der Stellungnahme II. 1. ist der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. In der näheren Umgebung gibt es Beispielfälle für eine grenzständige Bebauung. Da im Rahmen der Bauleitplanung nicht das Interesse einzelner Grundstückseigentümer allein entscheidend ist, sondern das Plangebiet städtebaulich in seiner Gänze zu betrachten und zu beurteilen ist, wird die offene Doppelhausbauweise entsprechend festgesetzt.

Zum Thema „Bauen in zweiter Reihe“ macht der Bebauungsplan keine Einschränkungen, da das Baufenster großzügig mit einem Abstand von 3,00 m zu den umgebenden Erschließungsstraßen festgesetzt ist. Um eben auch eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen



zu ermöglichen, wäre die Festsetzung einer anderen Baufensterform nicht zweckdienlich gewesen. Eine bauliche Einschränkung der hinter liegenden Grundstücksbereiche erfolgt ausschließlich über die festgesetzte Grundflächenzahl.

Mit Bezugnahme auf Stellungnahme II. 1. wird eine grenzständige Bebauung für zulässig festgesetzt.

**Ein weiterer Beschluss ist nicht erforderlich.**

### **III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB**

**Keine**