



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 31.05.2022

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsmäßige Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Gemeinderates fest. Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig (Art. 47 GO).

Einwände gegen die Tagesordnung:

Eberhard Lorenz meldet sich zu Wort und erklärt, dass seiner Meinung nach heute keine Beschlussfassung erfolgen sollte. Heute sollten zunächst die Ausführungen des Planers zur Kenntnis genommen werden und anschließend noch eine Bürgerversammlung stattfinden, um die Bürgerinnen und Bürger des Himbeergrundes einzubinden. Die Bürgerinnen und Bürger des Himbeergrundes haben sich Alternativen ausgedacht über die diskutiert werden sollte. Dies soll im Zuge einer Bürgerversammlung erfolgen. Erst im Nachgang sollte der Gemeinderat Beschlüsse fassen. Wenn dies nicht der Fall ist, werde er die heutige Sitzung verlassen. Hinsichtlich des Antrags, eine Bürgerversammlung abzuhalten, weist Bürgermeister Kurt Baier darauf hin, dass es unter Einwände gegen die Tagesordnung um die heutige Tagesordnung geht und hier nicht über einen Antrag auf Abhaltung einer Bürgerversammlung abgestimmt werden kann. Es ist das Ansinnen der Verwaltung, so umfangreich wie möglich die Angelegenheit zu kommunizieren und Meinungen auszutauschen. Der Gemeinderat müsse sich klar sein, dass es unterschiedliche Meinungen unter den betroffenen Anliegern gibt und der Gemeinderat es vermutlich nicht allen Recht machen kann. Die Gemeinderatsmitglieder müssen selbst abwägen und entscheiden.

Carsten Schumacher ist der Meinung, es habe bereits eine Bürgerversammlung stattgefunden allerdings mit noch unvollständigen Informationen. Nun wurden die eingereichten Vorschläge seiner Fraktion und der IG/SPD teilweise von Herrn Matthiesen eingearbeitet, so dass es eine neue Diskussionsgrundlage gibt und eine weitere Bürgerversammlung sinnvoll ist. Er schließt sich der Meinung von Eberhard Lorenz an, ebenfalls die Sitzung zu verlassen, sofern es hierzu keine Zustimmung geben wird.

Bürgermeister Kurt Baier macht nochmals deutlich, dass an dieser Stelle aus Gründen der Gemeindeordnung und Geschäftsordnung nicht über die Abhaltung der Bürgerversammlung abgestimmt wird. Jeder der ihn als Bürgermeister kennt wisse, dass eine weitere Bürgerversammlung durchgeführt wird, sofern diese sinnvoll und notwendig ist. Bei diesem komplexen Thema sei dies durchaus möglich. Er bedauert, dass nun Drohungen wie "die Sitzung zu verlassen" ausgesprochen werden, zumal die Verwaltung auch weiterhin alles mögliche tun wird, was benötigt wird, um einen neuen Bebauungsplan beschließen zu können. Die Angelegenheit werde weiterhin transparent in der Gemeinde behandelt, diskutiert und dargestellt. Aufgrund seiner Ausführungen sei deshalb kein Beschluss über die Abhaltung einer Bürgerversammlung zu fassen.

Hinsichtlich des Antrags auf Abhaltung einer Bürgerversammlung ist Axel Reinke der Meinung, Bürgermeister Kurt Baier halte sich an Formalien auf und argumentiere formal und nicht inhaltlich. Er fragt, ob man nun erst diesen Punkt "Einwände gegen die Tagesordnung" abschließen müsse um anschließend über den Antrag beschließen zu können. Er persönlich werte die Aussagen des Bürgermeisters schließlich als eine Zusage zur Abhaltung einer weiteren Versammlung.

Bürgermeister Kurt Baier bestätigt die Wortmeldung von Arno Wombacher, dass sofern es von Seiten der Bürgerinnen und Bürger weiteren Gesprächsbedarf gibt, er eine weitere Bürgerversammlung durchführen wird.

Carsten Schumacher nimmt Bezug auf eine E-Mail vom heutigen Nachmittag an den Bürgermeister in der mitgeteilt wurde, dass die Fraktionen IG/SPD und Glattbach! Herrn Thomas Wagner, wohnhaft Im Himbeergrund als Berater in der Sitzung hinzuziehen möchten. Seiner Meinung nach gibt es mit Herrn Wagner Fachkompetenz unter den Bewohnern des Himbeergrundes. Von Bürgermeister Kurt Baier wurde diesbezüglich auf den von der Gemeinde beauftragten Städteplaner Herr Matthiesen verwiesen, der die Angelegenheit vorbereitet hat und diese in der heutigen Sitzung näher erläutern wird.

Bürgermeister Kurt Baier teilt weiter mit, dass das Mitbringen von Fachplanern durch die Fraktionen grundsätzlich nicht möglich ist. Des Weiteren sei Herr Wagner als Eigentümer eines Grundstücks im Himbeergrund persönlich beteiligt. Einerseits schließe man Anneliese Euler von den Beratungen als persönlich Beteiligte aus, andererseits würde man einen anderen Bewohner als Berater hinzuziehen. Die Gemeinde habe in der Angelegenheit den Städteplaner Herr Peter Matthiesen beauftragt, der sich eingehend mit den Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger auseinandergesetzt und diese in die Varianten eingearbeitet habe. Herr Matthiesen wird nun in der Sitzung die Varianten und eine Gegenüberstellung der Festsetzungen erläutern. Nach seinem Dafürhalten wird die Fachkompetenz von Herrn Matthiesen ausreichen, um die Angelegenheit für alle verständlich darzustellen.

Bürgeranfragen:

Ein Bürger meldet sich zu Wort. Er äußert die Bitte an den Planer, die Planungsvarianten so zu erläutern, dass diese für die Bürgerinnen und Bürger verständlich sind.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob bei der Verwaltung Einsprüche gegen die Veränderungssperre eingegangen sind. Dies wird von Bürgermeister Kurt Baier bejaht und darauf hingewiesen, dass gemäß Aussage des Landratsamtes ein Einspruch nicht möglich ist. Das richtige Rechtsmittel ist demnach eine Normenkontrollklage gegen die erlassene Satzung.

Ein weiterer Bürger bedauert sehr, dass das Thema "Anpassung des Bebauungsplans Himbeergrund" offensichtlich zu einem zentralen Streitpunkt parteipolitischer Interessen in der Gemeinde geworden ist. Er möchte nochmals daran erinnern, was das eigentliche Ansinnen war. Demnach gab es in jüngster Vergangenheit Bauherren, die Anträge gestellt und denen stattgegeben wurden, die letztlich eine weite Auslegung der Bebauungsgrenzen erlaubten. Dies sei vielen Bewohnern des Himbeergrundes aufgestoßen und kritisiert worden, da offensichtlich Partikularinteressen Vorrang gegeben wurden. Anschließend habe man sich entschieden, die Lücken des Bebauungsplans zu schließen. Dankenswerter Weise habe der Bürgermeister die Initiative ergriffen und der Änderungsbeschluss wurde gefasst. Mittlerweile ist es fast bedauerlich, dass dieser Prozess gestartet wurde. Seiner Meinung nach ging es keinesfalls darum, eine völlige Neufassung der Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Da dies in den bisherigen Beratungen nicht zum Ausdruck gekommen ist, bittet er diesbezüglich um Beachtung.

Ein weiterer Bürger meldet sich zu Wort. Er teilt mit, dass er im Jahr 2010 in den Himbeergrund gezogen sei. Einer der Gründe für seinen Umzug war die durch den Bebauungsplan geschützte grüne Waldsiedlung. Er nimmt schließlich Bezug auf einige Fakten aus der Historie des Gebietes, ohne jegliche subjektive oder polemische Bewertung. Demnach habe Herr Pfaff in den Jahren seit 2010 diverse Liegenschaften im Himbeergrund erworben und Pläne zu Aus- und Umbauten eingereicht. Keines der Vorhaben hat den Regelungen des Bebauungsplans entsprochen und die Anträge wurden rechtmäßig abgelehnt und wurde bis ins obere Verwaltungsgericht in München bestätigt. Nun legt die Fraktion Glattbach! einen Gegenvorschlag zur Änderung des Bebauungsplans vor. Egal welche technische Größe herangezogen wird, bspw. Wandhöhen, Flächennutzungszahl, Baufenster, Anzahl von Wohneinheiten greifen exakt die Versagungsgründe dieser Bauanträge auf. Würde also das, was im Himbeergrund in Umlauf gebracht wurde - der Gegenvorschlag, jetzt zu Recht werden, könnten die vorher unrechtmäßigen Bauten rechtmäßig gebaut werden. Bei der Fraktion Glattbach! die diesen Gegenvorschlag einbringt, handelt es sich außerdem um die Parteifreunde des Herrn Pfaff über deren Liste er sich selbst bei der Kommunalwahl 2020 als Gemeinderat beworben habe. Offensichtlicher kann eine Interessenvermischung seiner Meinung nach nicht sein. Demzufolge geht es nicht wie in dem Schreiben behauptet um einen Rechtsfrieden und Gerechtigkeit im Himbeergrund sondern vielmehr um Einzelinteressen. Abschließend weist der Bürger noch auf § 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hin, wonach die Gemeinderatsmitglieder ihre Tätigkeit nach ihrer freien, nur durch die Rücksicht auf das öffentliche Wohl bestimmten Überzeugung ausüben und an Aufträge nicht gebunden sind. Er appelliert daher an die Gemeinderatsmitglieder bei den Abstimmungen an das Wohl der Gemeinde zu denken und nicht an Partikularinteressen.

Ein weiterer Bürger äußert, da bei den Wortmeldungen immer wieder die Vorhaben eines Bauherrn benannt werden, möchte er nochmals auf die stattgefundene Bürgerversammlung mit den Anwohnern des Himbeergrundes verweisen. Bei der Versammlung waren einige Anwohner anwesend und es wurden anschließend noch Anregungen bei der Verwaltung eingereicht sowie eine Unterschriftensammlung durch die Fraktion Glattbach! unter den Anwohnern des Himbeergrundes durchgeführt. Demnach gibt es seiner Meinung nach eine klare Mehrheit unter den Eigentümern, die sich an dem ersten Planungsentwurf stören. Die angesprochenen Punkte wurden deshalb aufgegriffen und nochmals vorgebracht. Dies geschieht nicht nur zur Unterstützung der Vorhaben eines Bauherrn sondern auch für die anderen Bewohner. Aufgrund dessen habe man schließlich die Initiative ergriffen die Meinungen aller Bewohner zu erfahren, diese anzuhören und schließlich aufzunehmen. Herr Wagner führt weiter aus, dass die Grundlage der Planung zunächst die Grundlagenermittlung sei. Betrachtet man die vorliegenden Pläne gibt es immer noch fehlerhafte Darstellungen zum Istbestand (u. a. fehlende Pools, Garagen). Aufgrund dessen sei die aktuell vorliegende Planung für ihn fraglich.

Ein Bürger nimmt nochmals kurz zu den Aussagen Stellung. Nach seinem Dafürhalten behaupte er, es gäbe eine Mehrheit unter den Anwohnern die sich für den Vorschlag von Glattbach! ausgesprochen haben. Dies sei allerdings sehr fraglich, da bisher noch kein Gegenversuch einer Unterschriftensammlung unternommen wurde. Er führt weiter aus, dass es eine Ausgangslage - der bisherige Bebauungsplan - gibt, der Jahrzehnte die Grundlage war für ein friedliches Zusammenleben im Himbeergrund. Nun gibt es einige wenige Personen, die zudem noch nicht einmal lange im Himbeergrund wohnen, die nun für sich völlig neue Interessen entdecken.

Ein weiterer Eigentümer von Grundstücken im Himbeergrund nimmt Bezug auf eine in der Vergangenheit erteilte Befreiung im Zuge des Antrags eines Bauherrn zur Überschreitung des Baufensters für ein geplantes Vorhaben auf dem Grundstück Im Himbeergrund 6. Diese Befreiung wurde seiner Meinung nach damals erteilt, während bei der Beantragung seines Bauvorhabens auf dem gleichen Anwesen eine Befreiung abgelehnt wurde. Er bittet den Gemeinderat nun dafür zu sorgen, dass es in diesem Wohngebiet eine Gleichbehandlung gibt. Ziel müsse sein, dass ein Rechtsfrieden herrscht. Das Baufenster auf dem Anwesen Im Himbeergrund 6 sei außerdem noch nie optimal gewesen.

Hinsichtlich der vorherigen Aussage macht ein Bürger nochmals deutlich, dass es sich seinerzeit nicht um die Erteilung einer Befreiung gehandelt habe, vielmehr gab es eine Bauvoranfrage zu der von Seiten des Landratsamtes Stellung genommen wurde.

Bürgermeister Kurt Baier teilt mit, dass er die Wortmeldungen heute unkommentiert zur Kenntnis nimmt. Aufgrund der Äußerungen wird unzweifelhaft deutlich, dass die Interessen weit auseinander gehen. Aufgabe des Gemeinderates ist es nun zu überlegen, was das öffentliche Interesse sein kann. Aufgrund dessen werde der Gemeinderat heute durch den Planer Herr Matthiesen informiert, der die Planungsvarianten inkl. der unterschiedlichen Anregungen, Wünsche und Einwände der Anlieger sowie mögliche Konsequenzen vorstellen wird.

Eberhard Lorenz ist ebenfalls der Meinung, dass die Wortmeldungen gezeigt haben, dass es unterschiedliche Interessen gibt. Er als Gemeinderat sei aktuell überfordert, da er kein Planer sei und keine Kenntnis über die konkreten Interessen habe. Er persönlich habe das Vertrauen in den Planer, dass alle Anregungen und Einwände berücksichtigt werden, verloren. Die Fraktion Glattbach! und seine Fraktion IG/SPD wollen insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Meinungen erfahren, welche Alternativen es gibt. Aufgrund dessen sollten die Anwohner nach der heutigen Vorstellung der Varianten nochmals die Möglichkeit zu einer Stellungnahme erhalten, in Form einer Bürgerversammlung.

Auf die wiederholte Frage von Eberhard Lorenz, ob der Bürgermeister nun eine Bürgerversammlung zu diesem Thema abhalten wird, verweist Bürgermeister Kurt Baier auf seine vorherigen Aussagen. Demnach habe er bereits geäußert, dass alles getan werde, was sinnvoll und notwendig ist. Wenn dies die Abhaltung einer Bürgerversammlung ist, dann werde diese auch stattfinden.

Da die Frage nicht bejaht wird, verlassen die Gemeinderatsmitglieder Anneliese Euler, Eberhard Lorenz und Carsten Schumacher die Sitzung vor Eintritt in die Tagesordnung.

1. Bebauungsplan Himbeergrund; Anregungen und Einwände von Bürgerinnen und Bürgern im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung; Information, Beratung und Beschlussfassung

Über die Änderung des Bebauungsplans wurde bereits im Oktober 2020 erstmals im Gemeinderat beraten. Dabei wurde der Istzustand sowie Defizite aufgezeigt. Die Beschlussfassung zur Vornahme der Bebauungsplanänderung wurde am 09.02.2021 gefasst. Am 11.11.2021 wurde ein erster Planentwurf vom Planer Herr Matthiesen im Gemeinderat vorgestellt.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Bürgerversammlung am 24.02.2022 durchgeführt, an der ca. 20 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Die Versammlung diente insbesondere dazu, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig einzubinden und dadurch eine größere Akzeptanz und Qualität der Planung zu erreichen. In diesem Zuge wurden von 6 Anwesenden Fragen und Anregungen vorgebracht. Die Niederschrift hierzu wurde den Gemeinderatsmitgliedern bereits in der Vergangenheit übersandt.

Über die weiteren bei der Verwaltung eingereichten Anregungen, Wünsche, Einwände hat der Gemeinderat ebenfalls zu befinden. So auch über das am 28.04.2022 von den Fraktionen Glattbach! und IG/SPD übersandte Schreiben an den Gemeinderat sowie die Verwaltung.

Als Beratungs- und Entscheidungsgrundlage wurden den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung nachfolgende Unterlagen übersandt:

- Plan Variante 1
- Plan Variante 2

- Gegenüberstellung der Varianten und bisherigen Festsetzungen

Zu heutigen Sitzung ist der Planer Herr Peter Matthiesen von der Planergruppe FM, Aschaffenburg anwesend der die zwei unterschiedlichen Planvarianten sowie eine Gegenüberstellung der Festsetzungen (Variante 1 und 2 und bisherige Festsetzungen) vorstellt.

Herr Matthiesen führt zunächst aus, dass insbesondere die Wortmeldungen erneut deutlich gemacht haben, dass aufgrund der unterschiedlichen Meinungen womöglich kein Ergebnis erreicht werden kann, da die Fronten verhärtet sind, zwischen denjenigen die mit dem Baugebiet zufrieden sind und denjenigen, die das Maximum herausholen möchten. Mit der zweiten Planungsvariante habe er versucht einen Kompromiss zu finden, bei dem es evtl. eine Chance gibt das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Es gibt aktuell anhängige Gerichtsverfahren, weshalb die Gerichte genau darauf achten werden, wie der Gemeinderat die zukünftige Entwicklung des Baugebiets beurteilt, um entsprechend entscheiden zu können.

Er weist darauf hin, dass er als Planer die Anregungen und Einwände der Bürgerinnen und Bürger gewertet habe. Schließlich müsse er die Festsetzungen am Ende auch städtebaulich begründen.

Bei der Prüfung sei ihm u. a. aufgefallen, dass es sich teilweise um Gefälligkeitsplanungen handelt, die städtebaulich nicht begründet werden können. Dies werde bei seinem Vortrag und bei der Vorstellung der Planvarianten entsprechend deutlich.

Einer der Punkte, die angesprochen wurden, ist die Gleichbehandlung aller Eigentümer. Hierbei wird insbesondere die Grundflächenzahl (GFZ) im Bereich WA 3 benannt, die an die GFZ in den Bereichen WA 1 und WA 2 auf 0,4 angehoben werden sollte.

Hierzu teilt Herr Matthiesen mit, dass es grundsätzlich im Städtebau keine Gleichbehandlung geben kann (u. a. aufgrund der Lage - unterschiedliche Grundstücksanordnungen).

Das Baugebiet hat verschiedene Qualitäten auf, die ungern verzichtet werden sollen (bspw. die Sicht auf die freie Landschaft). Werde über die Anhebung der Geschossigkeit nachgedacht, würde dies die Hinterlieger beeinträchtigen aufgrund dessen dies nicht empfehlenswert ist.

Der Baumbestand im Himbeergrund war in der Vergangenheit nicht geschützt. Seit einigen Jahren hat sich der Naturschutz weiter verstärkt und es gibt auch sog. „Habitatbäume“.

Aus Gründen des Brandschutzes werden normalerweise zusätzliche Aufstellflächen für die Feuerwehr in dem Gebiet gefordert. Sofern es eine höhere Bebauungsdichte gibt, würde sich die Situation verschlechtern, da weitere Flächen fehlen.

Anhand eines Luftbildes zeigt Herr Matthiesen die Qualität des Gebiets aufgrund der vorhandenen Bäume und Begrünung auf. Das Gebiet habe demzufolge einen ganz anderen Charakter wie die Neubaugebiete heutzutage die kaum einen Baumbestand haben. Wichtig sei es deshalb, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

Nach Aussage des Planers wurden die Baufenster mit Ausnahme eines Vorhabens in der Vergangenheit größtenteils eingehalten. Weshalb hier eine Befreiung in diesem Ausmaß erteilt wurde, ist fraglich.

Ein Vergleich zweier Luftbilder aus dem Jahre 2006 sowie 2020 zeigt, dass deutlich weniger Baumbestand vorhanden ist und somit die Qualität des Wohngebiets in Teilbereichen gelitten hat.

Des Weiteren wird ein Plan mit quartiersprägender Begrünung des Gebiets aufgezeigt.

Auf die Frage aus früheren Sitzungen, ob bereits Bäume krank und womöglich abgängig sind und deshalb eine Festsetzung des Baumbestands überhaupt sinnvoll sei, wird mitgeteilt, dass nach Aussagen der Biologin, lediglich vier Bäume im gesamten Gebiet abgängig sind. Von der Biologin wurden die Bäume in drei Kategorien eingeteilt und dies in den Planungsvarianten berücksichtigt.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen wie folgt:

- Variante 1:
 - o Baufenster unverändert
 - o Zwingend Grenzgaragen
- Variante 2:
 - o Baufenster verändert (insbes. bei Hs. Nr. 2 und 6)
 - o Zusätzliches Baufenster für Garagen zwischen dem oberen und unteren Himbeergrund (Hs. Nrn. 12, 14 und 16)
 - o Überlegungen nach Möglichkeiten den Bestand zu sichern
 - o Flexiblere Bebauung ermöglichen, ohne zu große Verdichtung

Hinsichtlich einer möglichen Bebauung von Garagen zwischen dem oberen und unteren Himbeergrund werden Schnitte aufgezeigt und die bauliche Situation verdeutlicht.

Herr Matthiesen nimmt Bezug auf die 4. Bebauungsplanänderung des Himbeergrund, wonach das Ziel seinerzeit war, die Waldsiedlung und Gestaltungsfreiheit zu erhalten und die Wohneinheiten je Grundstück zu begrenzen.

Herbert Weidner ist der Meinung, dass das Baufenster auf dem Grundstück Hs. Nr. 7 im Vergleich zur gesamten Grundstücksgröße sehr klein sei und dort nur eine Grundflächenzahl von 0,19 zu erreichen ist. Das Baufenster sei außerdem weiter nach Süden ausgerichtet. Für ihn stellt sich die Frage, weshalb das Baufenster nicht angepasst wurde. Sofern das Gebäude irgendwann abgerissen werde, sei das Baufenster weiterhin klein und die Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Herr Matthiesen teilt hierzu mit, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, das Baufeld anzupassen. Die Feststellung ist richtig, dass es an dieser Stelle eine sehr geringe Dichte gibt, welche allerdings in der Vergangenheit so gewünscht war. Hierzu müsse man nun entscheiden, ob weiterhin eine eher geringere Dichte gewünscht ist oder eine höhere Dichte. Allerdings ist zu beachten, dass es eine begrenzte Querschnittsbreite im öffentlichen Raum gibt und die Gemeinde dafür zu sorgen hat, dass auch weiterhin der Brandschutz sichergestellt ist.

Des Weiteren ist Herbert Weidner der Meinung, dass vor den rot schraffierten Baufenstern für Garagen zwischen dem unteren und oberen Himbeergrund gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde eigentlich ein Stauraum freigehalten werden müsste und die eingezeichneten Baufenster diesen Abstand nicht einhalten.

Bevor Herr Matthiesen die einzelnen Festsetzungen der beiden Varianten 1 und 2 sowie die bisherigen gegenüberstellt und näher erläutert, weist Bürgermeister Kurt Baier noch darauf hin, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung wesentliche Festsetzungen zur Nachhaltigkeit und Ökologie neu aufgenommen werden sollen. Dies betrifft u. a. Regelungen zu Regenwassernutzung, Zisternen, Fotovoltaik und Dachbegrünung.

Das Wort wird nun an den Planer Herrn Matthiesen erteilt, der die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen der beiden Varianten 1 und 2 sowie die bisherigen gegenübergestellt und näher erläutert.

- Wandhöhen
- Firshöhen
- Grundflächenzahl

- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Hausformen
- Größe und Breite von Grundstücken
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Bäume
- Schottergärten
- Begrünung von Dächern
- Zisternen
- Fotovoltaik
- Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände
- Dachform und -neigung
- Einfriedungen
- Abstandsflächen
- Genehmigungsfreistellung
- Freiflächenplan

Auf die Frage von Sebastian Guevara, weshalb die Regelung „Wandhöhe bergseits“ künftig entfallen soll, antwortet Herr Matthiesen, dass dies nicht zwingend vorgeschrieben werden muss und dadurch mehr Gestaltungsspielraum möglich ist. Entscheidend ist demnach, dass mit der Festsetzung der hangseitigen Höhe das Gebäude mit max. 7,50 m fixiert ist. So hätten auch die Hinterlieger weiterhin einen freien Blick in die Landschaft.

Auf Nachfrage von Herbert Weidner wird dies nochmals anhand eines aufgezeigten Plans verdeutlicht.

Herbert Weidner bemängelt, dass bei den Dachformen einzelne Grundstücke explizit mit Flurnummern benannt werden (Hs. Nr. 5 und 7), für die es weiterhin Ausnahmen bei der Dachform geben soll. Herr Matthiesen macht deutlich, dass dies keine Ausnahme darstellt. Vielmehr wird der Iststand für die zwei Grundstücke festgehalten, da die Gebäude bereits jetzt schon deutlicher höher (3-geschossig) sind.

Sofern diese Regelung nicht gewünscht ist und das 3. Geschoss in den künftigen Festsetzungen gestrichen werden soll, müsse man hierfür Ersatzflächen schaffen, bspw. durch Vergrößerung des Baufeldes.

Herr Matthiesen warnt davor, dass durch bereits vollzogene und ggfs. weitere Grundstücksteilungen im Himbeergrund der Charakter der Siedlung verloren gehe, vor allem wird der Blick in die freie Landschaft durch den Bau von weiteren Doppelhäusern immer weiter eingeschränkt.

Hinsichtlich der Anzahl von Wohneinheiten in den Gebäuden wird vorgeschlagen, keine Anpassung bzw. Verdichtung im WA 1 vorzunehmen, da ansonsten der Brandschutz womöglich in Frage gestellt wird.

Herr Matthiesen nimmt Bezug auf die Aussage, dass grundsätzlich weiterer Wohnraum in Deutschland benötigt werde. Hierzu ist anzumerken, dass bezahlbarer Wohnraum zwar gefordert ist, aber in diesem Gebiet nicht angeboten werden kann.

Ursula Maidhof fragt, ob bei einer Mehrung der Wohneinheiten im Bereich WA 3 überhaupt die dafür erforderlichen Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen würden.

Herr Matthiesen antwortet, dass dies sicherlich problematisch sein wird, da bei weiteren Wohneinheiten auch die Grundflächenzahl von 0,23 auf 0,3 erhöht wird. So müssten bspw. bei einer Teilung des Grundstücks im Himbeergrund 1 a die notwendigen Stellplätze für das südliche Grundstück im oberen Teil angeordnet werden. Dies müsste im Zuge des Bauantragsverfahrens geprüft werden (ggfs. Dienstbarkeiten notwendig).

Als nächstes geht Herr Matthiesen auf die Festsetzungen „Bäume“ ein. Bisher war geregelt, dass je angefangene 500 m² ein Baum zu pflanzen ist. Der Erhalt der Bäume wurde bisher nicht gefordert. Sog. „Habitatbäume“ sind allerdings grundsätzlich geschützt und vor einer Fällung von der Unteren Naturschutzbehörde zu begutachten. Es wird vorgeschlagen, dass keine weiteren Bäume auf den Grundstücken festgesetzt werden, allerdings bei einer Rodung entsprechende Ersatzbepflanzung stattfinden muss. Hier wurde von der Biologin ein Ersatz im Verhältnis 1 : 3 vorgeschlagen.

In diesem Zuge wird von Herrn Matthiesen außerdem auf das Thema Fotovoltaik hingewiesen, was in anderen Bundesländern wie Baden-Württemberg bei Neubauten bereits Pflicht sei. Dies wird in absehbarer Zeit vermutlich im ganzen Bundesgebiet zur Pflicht werden, so dass die Grundstückseigentümer dafür sorgen müssen, dass durch die Bäume keine Beschattung erfolgt.

Auf die Frage von Ursula Maidhof, ob die Regelung hinsichtlich der Bäume auch den Bestand betrifft oder nur Neubauten, teilt der Planer mit, dass der Nachweis grundsätzlich bei Neubauten zu erbringen ist. Die Frage, ob es einen Grund gibt, weshalb die Festsetzung des Baumbestands nur in der Planungsvariante 2 enthalten sei, wird verneint. Die Regelung wäre ebenfalls bei Variante 1 denkbar.

Hinsichtlich der Beschattung verweist Herbert Weidner auf die Variante 2 wonach im Norden Richtung Staatsstraße eine Baumreihe eingezeichnet sei. Seiner Meinung nach sind die Bäume genau dort vorgesehen, wo auf angrenzenden Flachdächern Solaranlagen platziert werden könnten.

Herr Matthiesen weist darauf hin, dass dies nur symbolisch dargestellt sei.

Auf das Anlegen von Schottergärten soll aufgrund Flächenversiegelung verzichtet werden.

Zur Berücksichtigung der Klimaneutralität soll bei Neubauten eine extensive Begrünung der Dächer (insbes. Garagen/Carports) inkl. die Errichtung von Fotovoltaikanlagen vorgesehen werden. Die extensive Begrünung würde weiterhin begünstigen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleibt, ggfs. in Kombination mit Zisternen.

Auf die Frage von Sebastian Guevara, wie viele Flachdächer aktuell bereits begrünt sind antwortet Herr Matthiesen, dass dies bisher noch nicht der Fall sei.

Axel Reinke möchte wissen, ob nur Fotovoltaik-Anlagen festgesetzt werden sollen oder hier auch thermische Anlagen (Solaranlagen) erfasst werden. Herr Matthiesen antwortet, dass diese auch miterfasst werden.

Herbert Weidner nimmt Bezug auf die Angabe zum Fassungsvermögen von Zisternen. Die Erläuterung in den Festsetzungen, dass das Niederschlagswasser gedrosselt abgegeben werden muss, hält er für nicht zielführend da es in dem Gebiet insbesondere auch Bäume gibt die regelmäßig zu bewässern sind. Seiner Meinung nach sollte deshalb keine Verpflichtung zur Entleerung der Zisternen bestehen, sondern das Wasser zur Bewässerung genutzt werden. Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass es grundsätzlich unterschiedliche Ansätze gibt. Hier sind Zisternen zur Entlastung des Kanalnetzes gemeint, bei denen das Wasser durch einen gedrosselten Abfluss über das Kanalnetz abfließt. Natürlich müsse man auch schauen, wie die Gemeinde zur sog. „Schwammstadt“ beitragen könne. Hierfür wäre es natürlich sinnvoller, wenn das Wasser dem Erdreich vor Ort zugeführt wird. Da es in Glattbach ungünstige Bodenverhältnisse im Hinblick auf Versickerungen gibt, müsse dies zunächst noch mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt werden, die als Träger öffentlicher Belange ohnehin am Bauleitplanverfahren beteiligt werden.

Bürgermeister Kurt Baier nimmt Bezug auf das neue Abstandsflächenrecht. Die Intension des Gesetzgebers war hier die Wohnraumverdichtung durch geringere Abstandsflächen. Dies wäre

bei dem Wohngebiet Himbeergrund allerdings völlig gegen dessen Charakter. Deshalb soll weiterhin das bisherige Abstandsflächenrecht Anwendung finden.

Die Frage von Herbert Weidner, ob das Abstandsflächenrecht frei wählbar und auch rechtssicher sei, wird vom Planer bejaht. Dies wurde außerdem mit dem Landratsamt Aschaffenburg im Vorfeld abgestimmt.

Nach seinem Vortrag bedankt sich Bürgermeister Kurt Baier bei Herrn Matthiesen. Der Gemeinderat müsse sich nun im Nachgang überlegen, wie er mit den Anregungen und Einwände der Bürgerinnen und Bürger umgehen möchte bzw. welche Festsetzungen getroffen werden.

Es ist sinnvoll, heute keine Beschlüsse zu fassen und die Ausführungen zunächst zur Kenntnis zu nehmen. So erhalten die Bürgerinnen und Bürger nochmals die Möglichkeit für weitere Fragen und Anregungen.

Wortmeldungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger

Eine Bürgerin nimmt Bezug auf das evtl. vorgesehene Baufenster für Garagen im unteren Grundstücksbereich der Anwesen Hs. Nr.10 bis 14. Seinerzeit habe sie sich bezüglich des Garagenbaus im unteren Bereich des Anwesen Hs. Nr. 12 erkundigt und die Auskunft erhalten, dass dies nur aufgrund einer Befreiung möglich war und künftig nicht mehr der Fall sein wird. Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass es richtig sei, dass für das Bauvorhaben damals eine Befreiung erteilt und die Garagen deshalb gebaut wurden. Aufgrund von Bürgeranregungen befasse sich der Gemeinderat nun im Zuge des Verfahrens mit der Thematik. Aktuell stellt das Baufenster lediglich eine Möglichkeit dar, die vom Planer in der Variante 2 dargestellt wurde. Der Gemeinderat müsse letztlich abwägen und entscheiden, ob dies berücksichtigt werden soll. Die vorhandenen Garagen am Anwesen Hs. Nr. 12 wurde durch eine Befreiung genehmigt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass ein anderer ein Recht daraus ableiten kann. Dies war u. a. einer der Gründe weshalb entschieden wurde, sich mit der Thematik Bebauungsplanänderung zu befassen.

Eine Bürgerin bittet den Planer nochmals um Überprüfung der in der Planung benannten Flurnummern der Anwesen Hs. Nr. 5 und 7 da diese vertauscht wurden.

Des Weiteren erläutert Herr Matthiesen auf Nachfrage der Bürgerin, dass eine zeichnerische Abgrenzung von WA 1 zu WA 2 entbehrlich ist, da eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) die beiden Bereiche trennt.

Außerdem nimmt die Bürgerin Bezug auf die Aussage von Herrn Matthiesen, wonach gem. dem bisherigen Bebauungsplan die Baufenster, insbes. auf den Grundstücken Hs. Nr. 4 und 6 nicht verändert wurden und ist hierzu anderer Meinung, da im Urplan in diesen Bereichen keine Baufenster vorhanden gewesen waren. Herr Matthiesen stellt hierzu klar, dass im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung aufgrund des Wegfalls der 20-kV-Leitung Baufenster vorgesehen wurden und seitdem die Baufenster an dieser Stelle vorhanden sind.

Eine Bürgerin weist außerdem auf die Schnitte hin, die vom Planer gezeigt wurden, welche für sie nicht exemplarisch dargestellt sind, sondern nur für den Bereich WA 1. Insbesondere spricht sie hier die talseitige Gebäudehöhe von 7,50 m an und dass es keine weiteren Regelungen zur Geschossigkeit geben soll. Ihrer Meinung nach gibt es bspw. etliche Gebäude im Bestand, die keine talseitige Höhe von 7,50 m aufweisen, wie bspw. Hs. Nr. 17 a und 17 b. Herr Matthiesen entgegnet hierzu, dass sofern für jedes einzelne Gebäude Schnitte betrachtet werden sollten, exakte Höhenaufmaße inkl. frühere Bauanträge benötigt und gesichtet werden müssten. Erst dann könne eine exakte Aufmessung erfolgen. An der vorgegebenen Wandhöhe von max. 7,50 m wurden keine Änderungen vorgenommen, diese Festsetzung gibt es bereits jetzt schon.

Diese Festsetzung wird von der Bürgerin insbesondere bei einem künftigen Abriss von Gebäuden und geplanten Neubau in Frage gestellt.

Bürgermeister Kurt Baier ergänzt, dass im Himbeergrund eine anspruchsvolle Topografie existiert und im Zuge der Planung nochmals geprüft werde, ob hierdurch möglicherweise Nachteile bei Gebäudeabrisse und Neubauten entstehen.

In diesem Zuge führt die Bürgerin außerdem aus, dass die Gebäude auf den Anwesen Hs. Nr. 2, 2 a sowie 1 a – f, 3, 5 und 7 alle 2 Vollgeschosse plus Dach haben und fragt, weshalb es diese Festsetzung künftig nicht mehr geben soll. Herr Matthiesen nimmt Bezug auf seine Erläuterungen, wonach bei Hs. Nr. 5 und 7 künftig 2 Geschosse und ein Staffelgeschoss zulässig sein sollen. Anhand der gesichteten Baugenehmigungen der Vergangenheit wurde die Planung entsprechend erarbeitet und für die beiden betroffenen Grundstücken die Regelung aufgegriffen. Eine zusätzliche Bezeichnung „2-geschossig plus Dach“ für den Bereich WA 3 ist außerdem nicht nötig. Weiter wurde die Anzahl der Geschosse gestrichen, da diese heutzutage städtebaulich nicht mehr relevant sind. Die Auffassung, dass diese Regelung möglicherweise Nachteile für den Grundstückseigentümer birgt, wird von Herrn Matthiesen nicht geteilt.

Für die beiden Grundstücke Hs. Nr. 5 und 7 waren bisher 2 Vollgeschosse plus Dach möglich, nun werden Staffelgeschosse und eine Erhöhung ermöglicht. Die Bürgerin bittet um eine Begründung, weshalb für die anderen Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dach die Möglichkeit des zusätzlichen Staffelgeschosses nicht ermöglicht wird.

Herr Matthiesen antwortet, dass wie bereits erläutert, die beiden vorgenannten Anwesen als einzige Gebäude bisher mit einer Sonderdachform festgesetzt waren (Hs. Nr. 5 Satteldach, Hs. Nr. 7 Mansarddach). Der Wunsch aus der Bürgerschaft war, möglichst alle Gebäude mit einem flachgeneigten Dach oder Flachdach auszubilden. Dementsprechend wurden die Regelungen aufgenommen und unter der Berücksichtigung, dass die Eigentümer keine Einschränkungen hinsichtlich der Geschossigkeit hinnehmen müssen, oberhalb der 2 Geschosse noch die Möglichkeit eines Staffelgeschosses eingeräumt. Die Gebäudehöhe bleibt dennoch unter der bisherigen Firsthöhe der bisherigen Festsetzungen. Der Blick in die freie Landschaft ist dadurch für die Hinterlieger weiterhin gewährleistet.

Auf eine weitere Frage der Bürgerin wird mitgeteilt, dass für die Hs. Nr. 2 a diese Festsetzung nicht gilt, da dieses Gebäude nicht im Zusammenhang mit der eigentlichen Waldsiedlung steht. Die Bereiche WA 2 und WA 3 sind für den Städteplaner separat zu beurteilen.

Um die Wohnqualität im WA 1 nicht zu beeinträchtigen, soll an der Höhe von 7,50 m auch weiterhin keine Veränderung stattfinden.

Abschließend regt die Bürgerin noch an zu prüfen, wie viele alte Gebäude noch existieren und möglicherweise in Zukunft abgerissen werden, da es an diesen Stellen künftig noch zu Veränderungen kommen wird. Aufgrund dessen ist es wichtig äußert Herr Matthiesen, dass mit der Bebauungsplanänderung Zielvorgaben für künftige Entwicklungen gemacht werden.

Ein weiterer Bürger begrüßt, dass in der Planungsvariante 2 Baufenster für Garagen im Hangbereich zwischen dem unteren und oberen Himbeergrund aufgegriffen wurden. Hinsichtlich der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Hs. Nr. 12 stellt er klar, dass es sich hierbei um insgesamt 4 Garagen handelt.

Fraglich ist allerdings, die Begrenzung der Bebaubarkeit aufgrund der einzelnen Grundstücksbreiten sowie die Anordnung von Besucherparkplätzen, die möglicherweise auf den Privatgrundstücken herzustellen sind.

Des Weiteren wurde in der Vergangenheit mitgeteilt, dass die Feuerwehr aus Gründen des Brandschutzes keine Probleme sieht. Heute sei dies seiner Meinung nach allerdings gegenteilig kommuniziert worden. Sofern Garagen mit einem Versatz von ca. 1,50 m errichtet werden und einer Breite entlang des Grundstücks > 9 m, könnte die Feuerwehr in Notfällen diese Fläche als Abstellflächen nutzen. Letztlich könnte so der Garagenbau im Hangbereich ermöglicht und zeitgleich der Brandschutz sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Aussage des Planers, wonach beim Großteil der Bauanträge die Festsetzungen eingehalten wurden und nur wenige Befreiungen erteilt wurden stellt sich für den Bürger die Frage, weshalb der Bebauungsplan überarbeitet werden soll.

Zum Thema „Traufhöhe/Wandhöhe“ war im bisherigen Bebauungsplan eine talseitige Höhe von 8,50 m festgesetzt, welche künftig 7,50 m betragen soll, bergseits bisher 4,00 m, künftig keine Festsetzung mehr. Herr Wagner sieht hier insbesondere Probleme, bei einer energetischen Sanierung der Gebäude wie Dämmung, Begrünung des Daches oder Errichtung einer Fotovoltaik-Anlage. Nach seinem Dafürhalten müsse man hier noch eine weitere Höhe von jeweils 1,00 m berücksichtigen (talseits 8,50 m/bergseits 5,00 m).

Des Weiteren ist für den Bürger fraglich, sofern Baufenster für Garagen links und rechts der Wohnhäuser an den Grundstücksgrenzen im oberen Bereich des Himbeergrunds vorgesehen werden, ob dadurch noch der Charakter einer offenen Bauweise gegeben ist. Auch eine umfangreiche Begrünung ist hier nicht möglich.

Herr Matthiesen teilt hinsichtlich des Wunschs nach einer Skizzierung zur Traufhöhe/Wandhöhe/ Attika mit, dass er hierzu eine Zeichnung fertigt, so dass es nicht zu Unstimmigkeiten kommt.

Zum Schluss spricht der Bürger noch an, dass auffällt, dass bei Hs. Nr. 5 und 7 die „Überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten-Fläche“ für bspw. Stellplätze sehr groß sei im Vergleich zu den anderen Grundstücken. Es stellt sich die Frage, ob dies tatsächlich über die gesamte Grundstücksbreite notwendig ist.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich Bürgermeister Kurt Baier abschließend für die Wortmeldungen, welche nun zur Kenntnis genommen wurden und aufgearbeitet werden.

Die vorstehend veröffentlichte Niederschrift hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit Tagesordnungspunkte persönliche Einzelinteressen betreffen, wird nur kurz das Beschlussergebnis bekannt gegeben oder von einer Veröffentlichung abgesehen.