



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 11.11.2021

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).

1. Änderung Bebauungsplan Himbeergrund; Vorstellung eines Entwurfs durch den Planer und Beratung

Es wird Bezug genommen auf die Gemeinderatssitzung vom 09.02.2021 in der vom Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans „Himbeergrund“ beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Der Planer Dipl.-Ing. Peter Matthiesen vom Büro Planer FM, Aschaffenburg wurde mit der Planung beauftragt.

Hierzu fanden bereits Vorgespräche mit den Zuständigen im Landratsamt sowie mit der Verwaltung statt.

Herr Matthiesen ist zur Sitzung anwesend und stellt ein erstes Konzept vor, welches als Diskussionsgrundlage dient.

Bürgermeister Kurt Baier nimmt zunächst Bezug auf den gefassten Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Himbeergrund. Demnach habe das Wohngebiet Himbeergrund in der Vergangenheit immer mehr an seinem ursprünglichen Charakter einer Waldsiedlung verloren – auch aufgrund von Befreiungen – und bereits Schaden genommen. Die Änderung soll nun vorgenommen werden, um den ursprünglichen Charakter noch weitestgehend zu erhalten. Die notwendige Überarbeitung wurde bereits mit der Kreisbaumeisterin im Landratsamt besprochen.

Die heutige Sitzung soll dazu dienen, die Überlegungen hinsichtlich des Planungsentwurfs zu erfahren. Es gibt bereits Rahmenbedingungen die zu beachten sind. Aus dem bestehenden Bebauungsplan gibt es bereits Ansprüche der Grundstückseigentümer. So ist es bspw. nicht möglich, Baufenster zu reduzieren und es darf grundsätzlich nicht in das Eigentum der Grundstückseigentümer eingegriffen werden.

Mit der B-Plan-Änderung und der dazugehörigen textlichen Ausarbeitung soll nun nochmals der Planungswille der Gemeinde dargelegt werden. Ein Referenzieren auf bereits erteilte Befreiungen in der Vergangenheit wird dann nicht mehr möglich sein.

Das Wort wird an den Planer Herr Matthiesen vom Büro Planer FM, Aschaffenburg erteilt. Er stellt dem Gemeinderat den Planentwurf inkl. der vorgesehenen Änderungen vor und weist

darauf hin, dass die geplanten Änderungen sowohl mit der Kreisbaumeisterin als auch mit der Justiziarin im Landratsamt besprochen wurden. Von Seiten des Landratsamtes wurde vorgeschlagen, auch über die Veränderung der Baufenster nachzudenken. Hiervon wurde allerdings Abstand genommen. Die Baufenster wurden lediglich im Bereich der Grundstücksgrenzen unterbrochen und ein 3 m Streifen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen.

Grundsätzlich wurden im Bebauungsplanentwurf drei Zonen (weiß/grün/dunkelgrün) differenziert und festgelegt, welche Anlagen in den jeweiligen Bereich zulässig sind.

Die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebieten in den unterschiedlichen Bereichen (WA 1, WA 2 und WA 3) wurde näher definiert.

Stellplätze und Garagen sind anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Glattbach zu ermitteln.

Hinsichtlich der Grünflächen und Anpflanzungen wird vorgeschlagen, vor Beginn von Gehölzbeseitigungen Baumkontrollen von geeigneten, fachkundigen Personen vor Ort durchzuführen, um evtl. Störungen von besonders und streng geschützten Tierarten auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen. Sofern Brut- und Niststätten festgestellt werden, ist eine Fällung von Bäumen ohne Genehmigung und der Festlegung von Vermeidungs- und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Naturschutzbehörde nicht zulässig.

Außerdem sollten die erhaltenswerten Bäume durch einen qualifizierten Biologen begutachtet und die wertvollen Bäume als zu erhalten festgestellt werden. Festzulegen ist dabei, welche Größe neu zu pflanzende Bäume aufweisen müssen, falls ein wertvoller Baum entfallen muss.

Garagen und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft sind mit einem mind. 3,0 m breiten privaten Grünstreifen zu versehen. Heimische Bäume und Sträucher sind hierfür zu verwenden.

Für neu zu errichtende Einfriedungen wird vorgeschlagen, die Höhe an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze mit höchstens 2,0 m festzulegen.

Hinsichtlich Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände soll künftig eine Regelung aufgenommen werden, dass diese nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Für den Bau von Wohnhäusern soll künftig die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden und mit der Baueingabe wird ein qualifizierter Freiflächenplan mit einer Flächenbilanzierung gefordert. Des Weiteren wäre beim Landratsamt eine entsprechende Kautions hinterlegen, die zurückgezahlt wird, wenn die Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt wurden.

Jürgen Kunsmann möchte diesbezüglich vom Planer wissen, ob dieser grundsätzliche Ausschluss sinnvoll sei. Herr Matthiesen antwortet, dass dies noch innerhalb des Gemeinderates zu beraten wäre. Sicherlich dient die Genehmigungsfreistellung dazu, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Im Hinblick auf die geforderte Freiflächenplanung wäre allerdings die Hinzuziehung und Beurteilung durch das Landratsamt als Fachbehörde unbedingt erforderlich. Bei den in der Vergangenheit eingereichten Bauanträgen war es so, dass Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans so gewaltig waren, dass die Vorlage im Freistellungsverfahren nicht mehr funktioniert hat. Herr Matthiesen führt weiter aus, dass die Erfahrungen in den letzten 30 Jahren gezeigt haben, dass es immer Bauwillige gibt die mit Abweichungen weit über die Grenzen der Festsetzungen gehen. Sofern Befreiungen zu

erteilen sind, gilt das Freistellungsverfahren ohnehin nicht. Insofern wäre dies zu überdenken. Häufig wurden Bauanträge eingereicht für die Veränderung der Gebäude und über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Freiflächen hat man sich keine Gedanken gemacht und es wurde auch nicht kontrolliert.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes (Aufstellflächen) ist noch eine Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr erforderlich.

Die bisherige Abstandsregelung soll auch künftig beibehalten werden.

Bürgermeister Kurt Baier bedankt sich bei Herrn Matthiesen für seinen Vortrag und die Erläuterungen.

Die heutige Sitzung soll insbesondere dazu dienen, die Hintergründe zu dem vorgestellten Planentwurf sowie die synoptisch dargestellten Änderungen von der letzten B-Plan-Änderung zum jetzigen Vorschlag zu erfahren.

Die Frage von Sebastian Guevara ob bspw. auch ein Gartenhaus unter ein Nebengebäude fällt und somit entsprechend mit Dachbegrünung zu versehen ist, wird vom Planer bejaht. Des Weiteren möchte er hinsichtlich der Übernahme der bisherigen Abstandsflächenregelung wissen, ob sich die Gemeinde ggfs. angreifbar macht sofern nicht das neue Abstandsflächenrecht angewandt wird.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass es möglich ist, die alte Regelung beizubehalten. Er verweist in diesem Zuge auf ein im Main-Echo abgedruckten Artikel der Stadt Aschaffenburg in dem es auch um die Bauleitplanung – Abstandsflächenrecht im Bereich „Godelsberg“ in Aschaffenburg ging. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat sich ebenfalls dafür ausgesprochen, die alte Regelung beizubehalten und anzuwenden.

Ursula Maidhof nimmt Bezug auf die Regelung zur Errichtung von Garagen die mit entsprechender Überdeckung zu errichten wären und möchte wissen wie dies praktisch umzusetzen ist. Herr Matthiesen erörtert dies anhand eines vorhandenen Anwesens mit 3 Garagen und führt weiter aus, dass sofern ein Haus mit mehreren Wohneinheiten eine Tiefgarage vorsieht um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, aufgrund dessen eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl II vermieden oder reduziert werden kann.

Des Weiteren möchte Ursula Maidhof wissen, ob auf den Anwesen, die aktuell mit Einfamilienwohnhäusern versehen sind künftig aus Platzgründen keine Doppelhäuser mehr zulässig sind oder ob es noch Grundstücke gibt, aufgrund deren Fläche dies doch möglich wäre. Herr Matthiesen gibt zu bedenken, dass geplante Grundstücksteilungen häufig an der Gemeinde Glattbach vorbei gehen. In der bisherigen B-Plan-Fassung waren bereits Festsetzungen hinsichtlich Einzelhäuser/Doppelhäuser enthalten. Trotzdem gab es zwischenzeitlich Grundstücksteilungen im Zuge dessen weitere Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies soll mit der neuen Festsetzung vermieden werden.

Die Frage von Ursula Maidhof, ob das Maß für die Errichtung von Schwimmbecken üblich wäre wird von Planer bejaht. Herr Matthiesen teilt mit, dass sich dies an der Bayerischen Bauordnung orientiert, wonach Schwimmbecken bis zu 100 m³ grundsätzlich verfahrensfrei sind.

Herbert Weidner nimmt Bezug auf den Vorschlag der durchgängigen Grundstücksbreiten von 20 m je Grundstück. Nach seinem Dafürhalten gibt es einige Grundstücke die diese Breiten nicht einhalten. Aufgrund dessen stellt sich für ihn die Frage, weshalb die Festsetzung im B-Plan aufgenommen werden soll. Herr Matthiesen antwortet, dass im Bereich der Doppelhäuser das Maß reduziert wurde, obwohl es damals schon die Festsetzung gab. Dies sind seiner Meinung nach die einzigen bekannten Fälle, da diese Grundstücke ohnehin nicht hätten geteilt

werden dürfen. In den Bereichen der Einzelhäuser sei die Festsetzung allerdings eingehalten worden.

Hinsichtlich Grundstücksteilungen möchte Herbert Weidner wissen, was passiert, wenn vor Rechtskraft der B-Plan-Änderung noch Teilungen durchgeführt werden. Diesbezüglich weist Herr Matthiesen nochmals auf die Festsetzung hin, die diesbezüglich bisher schon im B-Plan enthalten war. Im Zweifelsfall sofern es zu einem Gerichtsentscheid käme würde das alte Recht gelten. Die Entscheidung diesbezüglich obliegt dem Gericht. Des Weiteren gibt es eine Veränderungssperre wonach die Gemeinde über Änderungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens entscheidet.

Herbert Weidner äußert weiter, dass seiner Meinung nach die Grundflächenzahl (GRZ) teilweise 60 % beträgt und verweist insbes. auf ein Grundstück innerhalb des Gebiets. Herr Matthiesen stellt richtig, dass die Baufelder grundsätzlich beibehalten wurden, wie in der letzten B-Plan-Änderung festgesetzt. Die Eigentümer dürften selbst bei einem Baufenster mit einer Gesamtgröße von 60 % der Grundstücksfläche nur die im B-Plan festgesetzte zulässige Ausnutzung innerhalb des Baufensters vornehmen (GRZ). Bürgermeister Kurt Baier ergänzt, dass in diesem Bereich eine GRZ von 0,4 festgelegt ist und somit max. 40 % bebaut werden dürfen und nicht 100 % des Baufeldes.

Herr Matthiesen führt aus, dass er als Planer heute nicht mehr nachvollziehen kann, wie die Baufelder (Größe und Platzierung) seinerzeit festgelegt wurden. Teilweise sind diese durchgängig bspw. im Norden während im Südosten einzelne Baufenster existieren.

In Absprache mit der Verwaltung habe man sich bewusst entschieden, bei der jetzigen B-Plan-Änderung die Baufelder nicht zu verändern, da andernfalls über jedes Grundstück und die Größe des Baufeldes zu beraten und abzuwägen wäre.

Für Herbert Weidner stellt sich die Frage, weshalb dann überhaupt der B-Plan geändert werden soll, wenn nicht über die Größe und Lage der Baufenster beraten wird und solche ungleichmäßigen Vorgaben zwischen den einzelnen Grundstücken außer Acht bleiben.

Herr Matthiesen teilt hierzu mit, dass diese Entscheidung einzig und allein dem Gemeinderat obliegt. Herbert Weidner spricht sich dafür aus und beurteilt die Situation andernfalls als ungerecht für die Grundstückseigentümer.

In diesem Zuge weist Bürgermeister Kurt Baier darauf hin, dass es im Himbeergrund sogar Grundstücke gibt, die nicht bebaubar sind und es dürfte schwierig bis unmöglich werden, den subjektiven Interessen aller Grundstückseigentümer gerecht zu werden. Bereits im Urplan gab es Überlegungen einen Grünzug nördlich der Erschließungsstraße vorzusehen. Deshalb wurden die Baufenster entsprechend zurückgerückt. Je nach Grundstückszuschnitt haben die Grundstückseigentümer deshalb mehr oder weniger Möglichkeiten. Dies ist keine Böswilligkeit, sondern hängt vielmehr mit den Gegebenheiten zusammen. Selbstverständlich werde man die Diskussion hinsichtlich der Baufenster noch führen.

Während Bürgermeister Kurt Baier sich dafür aus spricht, an der bisherigen Festlegung der Baufenster festzuhalten da diese Diskussion ansonsten zu weit führt, ist Herbert Weidner der Meinung, dass die gesamte B-Plan-Änderung dann überflüssig sei, wenn nicht über die Baufenster beraten wird.

Eberhard Lorenz meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er hin und gerissen sei. Ursprünglich ging es darum, den Charakter einer Waldsiedlung im Himbeergrund zu erhalten und insbesondere den vorhandenen Baumbestand aufzunehmen. Diesbezüglich sollte zunächst durch Beurteilung des Försters in Erfahrung gebracht werden, in welchem Zustand die vorhandenen Bäume überhaupt sind. Die kürzlich aufgezeigten Bilder und Worte des Försters

haben nach seinem Dafürhalten verdeutlicht, dass ein Großteil der Bäume krank sei und diese vermutlich in naher Zukunft entfernt werden müssen. Aufgrund dessen wird künftig vielleicht nicht mehr der Waldsiedlungscharakter gegeben sein. Für ihn stellt sich deshalb die Frage, ob der Charakter einer Waldsiedlung überhaupt noch erhalten werden kann, wenn es keine Bäume mehr gibt. Des Weiteren wurde vom Förster vor wenigen Jahren bereits mitgeteilt, dass das „Waldsterben“ im Bereich des Himbeergrunds besonders groß sei.

Herr Matthiesen antwortet, dass er kein Biologe sei und dies nicht beurteilen kann. Deshalb gibt es den Vorschlag, einen Biologen zu beauftragen, der eine Beurteilung des Baumbestands inkl. deren Vitalität vornehmen kann. Insbesondere ist dann abzuwägen zwischen Verkehrssicherungspflicht und Artenschutz.

Bürgermeister Kurt Baier informiert den Gemeinderat über einen stattgefundenen Ortstermin der Verwaltung mit dem Förster hinsichtlich der Bäume. Die aktuelle Problematik der Bäume und Wälder macht demzufolge auch nicht im Himbeergrund halt. Aufgrund dessen sollte wie vorgeschlagen, ein Biologe eine Beurteilung und Erfassung vornehmen um eine Basis zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Klimawandels müsse man anschließend sehen, wie man entgegen steuern kann.

Tina Böge erkundigt sich zum weiteren zeitlichen Ablauf sowie die geplante Einbindung der Bürgerinnen und Bürger. Herr Matthiesen teilt mit, dass vorgeschlagen wird im Rahmen einer Bürgerversammlung die Bürgerinnen und Bürger über die Planung zu informieren und die Möglichkeit besteht, Fragen und Anregungen mitzuteilen. Anschließend muss der Gemeinderat darüber beraten und entscheiden. Offensichtlich gibt es zwei Interessensgruppen unter den betroffenen Grundstückseigentümern. Auf der einen Seite jene, die den Charakter der ursprünglichen Waldsiedlung erhalten wollen, und auf der anderen Seite jene, die aus ihren Grundstücken mit einer möglichst dichten Bebauung möglichst viel Profit herausholen wollen.

Ursula Maidhof äußert hinsichtlich der Baufelder und des Baumbestandes, dass nicht Sinn der Sache sei geschädigte Bäume einfach ersatzlos zu entfernen und die Fläche durch Bebauung weiter zu verdichten. Vielmehr sollte gemäß den Auflagen eine Nachbepflanzung vorgenommen werden. Sie spricht sich außerdem dafür aus, die bisherigen Baufenster beizubehalten und keine weitere Verdichtung vorzunehmen.

Matthias Hemberger möchte wissen, welcher prozentuale Anteil der vorhandenen Grundstücke bei einer Zustimmung zu dem Entwurf die vorgeschlagenen Festsetzungen gänzlich einhält. Herr Matthiesen antwortet, dass die Festsetzungen dann künftig bei neuen geplanten Vorhaben einzuhalten sind, der Bestand bleibt hiervon unberührt.

Matthias Hemberger ist der Meinung, dass die Festsetzungen auch auf den aktuellen Bestand abzustimmen sind. Herr Matthiesen informiert, dass er sich im Zuge der Entwurfserstellung die Bauanträge angesehen hat, bei denen Befreiungen in der Vergangenheit erteilt wurden. Dies waren größtenteils Befreiungen bei denen das Baufenster marginal überschritten wurde und eine Überschreitung der GRZ II aufgrund geplanter Stellplätze.

Matthias Hemberger weist hier u. a. auf vorhandene Gartenhäuser hin die bspw. nicht begrünt sind oder die Grundstücke mit Doppelhäusern, bei denen die Grundstücksbreite nicht eingehalten wurden.

Bürgermeister Kurt Baier äußert hierzu, dass dies genau die Fragestellung sei. Es wurde bereits eine Verdichtung realisiert, die eigentlich völlig konträr zu der ursprünglichen Waldsiedlung sei.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob man sich künftig den Gegebenheiten anpassen möchte, die in der Vergangenheit eingerissen sind – in Richtung Verdichtung – dann müsse man sich nicht über Abstandsflächen nach der alten oder neuen Bayerischen Bauordnung unterhalten und keine Grundstücksbreiten festlegen oder möchte man dieses Gebiet, welches eine spezielle Lage hat mit entsprechenden Anforderungen und Qualitäten anders beurteilen.

Nach seinem Dafürhalten sind diese Punkte nun zu reglementieren, da der Himbeergrund andernfalls in wenigen Jahren eine Form annimmt, die keiner haben möchte. Der Gemeinderat müsse nun überlegen und entscheiden, wie er seine Planungsziele definieren möchte. Die bundesweite und regionale Wohnungsnot am Untermain werde man durch eine Verdichtung im Himbeergrund nicht lösen können.

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Eine Bürgerin meldet sich zu Wort und fragt, weshalb die vorgeschlagenen Festsetzungen des B-Plans so eng gefasst wurden. Ihrer Meinung nach hat der Gemeinderat im Nachhinein weniger Arbeit, wenn der B-Plan allgemein gehalten wird anstelle vieler Einzelvorschriften die den Einzelnen in eine Richtung drängen. Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass er dem Planer eine große Erfahrung mit der Erstellung und Änderung von B-Plänen unterstellt und die Vorschläge nachvollziehbar sind. Weiter ist er der Meinung, dass mit dem Entwurf nicht zu viel reglementiert wurde. Es gab Zeiten da wurden bspw. auch die Farben von Dachziegeln festgelegt. Die Gemeinde habe in den vergangenen Jahren ihre Erfahrungen im Himbeergrund gemacht aufgrund dessen man nun auf den Bestand und die Erfahrungen zurückgegriffen werden muss und das was falsch entwickelt wurde, muss klar definiert werden. Dies betrifft die Verdichtung und den Wegfall von Bäumen. Deshalb wurde dies auch als Zielrichtung für die aktuelle B-Plan-Änderung herangezogen. Herr Matthiesen ergänzt noch, dass ein Großteil der definierten Festsetzungen Klarstellungen sind, die bspw. die GRZ I, GRZ II sowie die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus noch klarer definieren. Sofern alles allgemeiner gefasst wird, wird es für den Gemeinderat schwieriger die einzelnen Vorhaben zu beurteilen und abzuwägen. Problematisch war in der Vergangenheit, dass sich das Maß der Befreiungen immer weiter nach oben gesteigert hat. Normalerweise sollte es grundsätzlich gar keine Befreiungen geben, da der B-Plan die Ziele des Gemeinderates beinhaltet und regelt. Sofern es in der Vergangenheit keine Befreiungen in solchem Ausmaß gegeben hätte, wäre eine B-Plan-Änderung zum jetzigen Zeitpunkt ggfs. gar nicht notwendig. Je mehr Befreiungen zugelassen werden, desto größer werde auch der Mut von Investoren die Festsetzungen bzw. den Charakter des Gebiets immer weiter aufzuweichen. Aufgrund dessen sollte die Gemeinde ein Maß finden und festlegen.

Die Bürgerin verweist insbesondere auf die vorgeschlagenen Regelungen zu den Dachformen auf den jeweiligen Grundstücken. Ihr erschließt sich diese Festlegung nicht und bittet den Gemeinderat dies zu überdenken.

Des Weiteren fragt Sie den Bürgermeister nach dem weiteren Prozess der Bürgereinbindung und deren Zeitdauer.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass der Entwurf heute erstmals dem Gemeinderat vorgestellt wurde und die Gemeinderäte deshalb gegenüber den Bürgern keinen Informationsvorsprung haben. Die Gemeinderatsmitglieder werden den Entwurf nun innerhalb ihrer Fraktionen diskutieren. In einem nächsten Schritt werde der Gemeinderat in einer weiteren Sitzung darüber beraten und die Fraktionen ihre Meinungen einbringen. Des Weiteren werde es eine öffentliche Bürgerversammlung geben für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger. Die Verwaltung stehe bereits jetzt schon für Fragen zur Verfügung. Anschließend werde man alle Ergebnisse entsprechend in einem abschließenden Entwurf zusammenfassen der vom Gemeinderat zu beschließen ist und anschließend in die öffentliche Auslegung gehen.

Für einen weiteren Bürger stellt sich die Frage, welche Eigentümer in dem Gebiet überhaupt noch Bäume unterhalten. Auf den meisten Grundstücken sind demnach kaum noch Bäume vorhanden. Er sei einer der wenigen Eigentümer, auf dessen Grundstück noch zahlreiche Bäume vorhanden sind die regelmäßig von einem Gärtner gepflegt werden was mit Kosten verbunden ist. Er fühle sich außerdem persönlich angegriffen, da nach seinem Dafürhalten immer sein Grundstück hinsichtlich des Baumbestands herangezogen wird, obwohl er freiwillig die Bäume erhalten hat, es aber keine Baumschutzverordnung gibt.

Ein Bürger nimmt Bezug auf den Bereich „WA 3“ (Anwesen Im Himbeergrund 1a-f). Er führt aus, dass seinerzeit eine Baunutzungsverordnung rechtskräftig war, bei der die Nebenflächen nicht in die GRZ eingerechnet wurden. Die GRZ im vorgenannten Bereich wurde seinerzeit auf 0,23 festgelegt während in den anderen Bereichen die GRZ 0,4 betragen darf. Er ist deshalb der Auffassung, dass die GRZ in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 aus Gründen der Gleichberechtigung einheitlich sein sollte.

Herr Matthiesen teilt mit, dass er keine Kenntnis hat, weshalb seinerzeit im Bereich WA 3 eine geringere GRZ festgelegt wurde.

Bürgermeister Kurt Baier erläutert hierzu kurz die Historie. Im Jahr 1997 wurde der Bebauungsplan geändert und der Bereich der Anwesen Hs. Nr. 1 a bis f ergänzt. Aufgrund dessen, dass diese Grundstücke ursprünglich nicht im Bebauungsplan vorgesehen waren hat man die Ausnutzungskennziffern so weit reduziert hat, dass es möglich wurde die Grundstücke zu bebauen und an den Himbeergrund anzugliedern. Andernfalls hätte ggfs. keine Bebauung erfolgen können. Bürgermeister Kurt Baier beurteilt die geringere Ausnutzung auch weiterhin als sinnvoll.

Außerdem ist ein Bürger der Meinung, dass es in der Vergangenheit schon viele Bauvorhaben im Himbeergrund gab und nur noch wenige Wohnhäuser Altbestand sind. Für ihn stellt sich deshalb die Frage, warum für diese wenige Häuser nun der Bebauungsplan geändert werden soll. Der Aufwand der B-Plan-Änderung steht demnach in keinem Verhältnis.

Bürgermeister Kurt Baier macht deutlich, dass es hierbei nicht nur um den Altbestand und einen B-Plan nur für diese Anwesen geht. Wie in der Vergangenheit ersichtlich war, werden Wohnhäuser abgerissen und Neubauten errichtet. Es wird ein B-Plan entwickelt, der für das gesamte Gebiet Himbeergrund gilt. Die Gemeinde Glattbach ist diesbezüglich auch in der Pflicht, die Bebaubarkeit durch B-Plan zu regeln.

Der Bürger führt weiter aus, dass bspw. er als Eigentümer eines Anwesens, nicht die Intention hat, sein Anwesen gewinnbringend zu veräußern, sondern vielmehr den Villencharakter beibehalten möchte. Dennoch werden ihm mit der B-Plan-Änderung Grenzen gesetzt, während andere bspw. Garagen in den Hang bauen durften.

Sofern festgestellt wird, dass in der Vergangenheit manche Befreiungen nicht korrekt erteilt wurden ist dies äußerst bedauerlich, erklärt Bürgermeister Kurt Baier. Allerdings bedeutet das nicht, dass alle künftigen Vorhaben so zu beurteilen sind. Aufgabe ist es jetzt, ein Regularium zu schaffen, um künftig eine Verbesserung zu erreichen. Sicherlich wird es auch innerhalb des Gemeinderats unterschiedliche Meinungen geben, die noch zu beraten sind.

Des Weiteren erklärt der Bürger, dass die Grundstücke im mittleren Bereich des Himbeergrunds aufgrund der Hanglage ohnehin schwierig nutzbar sind. Nun ist im Zuge der B-Plan-Änderung angedacht, ein Baufeld für Garagen links und rechts an den jeweiligen Grundstücksgrenzen bündig zu den Nachbarn vorzusehen, obwohl in diesen Bereichen aktuell noch größtenteils Grünzonen vorhanden sind. Nach seinem Dafürhalten sei es sinnvoller, die Garagen im unteren Grundstücksbereich zu errichten mit Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken. Die Bereiche sind aufgrund der Hanglage ohnehin fast nicht nutzbar und oftmals mit Wildwuchs bewachsen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern gibt, nimmt der Gemeinderat die Ausführungen zur Kenntnis.

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.