

Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 06.02.2018

Höheneinstellungen der Gebäude im Baugebiet "Sommerleite Süd 1" in Stammheim (Grundsatzregelung)

Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan (BP) für das Baugebiet „Sommerleite Süd 1“ recht großzügig gehalten, so dass die Bauherren möglichst keine oder wenige Befreiungen von den Festsetzungen beantragen müssen und dadurch keine zusätzlichen Kosten entstehen. Aufgrund des Hanggeländes waren aber Höhenfestsetzungen im BP hinsichtlich Wand- und Gebäudehöhe getroffen worden. Bei Bauvoranfragen haben die Bauherren nun Probleme, diese Höhenfestsetzungen einzuhalten. Abweichungen hätten höhere Stützmauern, die derzeit mit 1,20 m begrenzt sind, und ggf. höhere Gebäudehöhen zur Folge, wodurch die Nachbarn beeinträchtigt werden könnten.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass bei der Bebauung eines Hanggeländes unterschiedliche Wohnhousebenen durchaus üblich und normal seien. Bemessungsausgangspunkt für die Wand-/Gebäudehöhe ist immer der jeweils höchste Punkt zur nächstgelegenen Straße.

Er erteilt Frau Beuerlein das Wort.

Um dieser „natürlichen“ Problematik des Hanggeländes gerecht zu werden, erfolgte bereits bei der Planung und Aufstellung des BP durch das Ing.-Büro die Einteilung in die Bereiche WA 1 – WA 3 mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen, so Frau Beuerlein.

Bei WA 1 und WA 2 ist die Wandhöhe auf 6,10 m und die Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Bei WA 3 (östlicher Bereich) ist die Wandhöhe auf 6,90 m und die Gebäudehöhe auf 9,80 m begrenzt. Für den westlichen Bereich sind höhere Aufschüttungen zulässig.

Der BP enthält aktuell keine Festsetzung über die Anzahl der Geschosse. Die Genehmigung anderer Höhen könnte teilweise dreigeschossige Bauweisen zur Folge haben.

Das Baugebiet liegt am höchsten Punkt Stammheims. Jeder Bauherr hat die Möglichkeit, Abgrabungen auf seinem Grundstück vorzunehmen, um die Höhenfestsetzungen einhalten zu können. Lediglich an Eckgrundstücken kann es dennoch problematisch werden, so dass höhere Stützmauern beantragt werden.

Bisher wurde für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1284/5, St.-Urban-Straße 4 in Stammheim (süd-östlicher Bereich – WA 2) die Abweichung der Gebäudehöhe um 0,45 m genehmigt (Protokoll vom 26.09.2017, lfd. Nr. 100.1).

Anschließend werden zwei eingereichte Bauvoranfragen anhand von Planausschnitten behandelt und im Gremium diskutiert.

1. Bauplatz Fl.Nr. 1296/1, St.-Urban-Straße 2 (südlicher/mittlerer Bereich – WA 2)

Der Bauherr beantragt eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 m auf 9,40 m und der festgesetzten Wandhöhe von 6,10 m auf 7,0 m für ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach.

Die Planunterlagen weisen einen Höhenunterschied von der Straße zum Haus in 5 m Entfernung bereits von ca. 1,0 m aus.

Nach Meinung von Herrn Herbig kann die beantragte Wandhöhe von 7,00 m keinesfalls genehmigt werden, da dies für den Nachbarn eine zu große Einschränkung bedeuten würde.

Die Beschlussfassung hierzu wird in einem eigenen Tagesordnungspunkt dieser Sitzung, lfd. Nr. 19.3, behandelt.

2. Bauplatz Fl.Nr. 1985/2, St.-Urban-Straße 12 (Eckgrundstück, östlicher Bereich – WA 3)

Der Bauherr stellte bereits in der Sitzung am 23.01.2018, lfd. Nr. 10.4, eine informelle Voranfrage zu Abweichungen hinsichtlich der nördlichen Baugrenze und der Nutzung des Fußweges, der nur in Teilen zugestimmt wurde.

Nun wird eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,80 m auf 10,90 m beantragt. Lt. vorliegendem Plan beträgt der Höhenunterschied zwischen Straße und Garage bereits 1,0 m und von Straße bis Kellerdecke sogar 2,55 m.

Nach Meinung von Herrn Herbig könnten in diesem Fall max. 1,30 m Höhenunterschied genehmigt werden.

Das Gremium wägt ab, ob grundsätzlich für das gesamte Baugebiet die Wand- und Gebäudehöhe um jeweils 0,50 m mehr zugelassen werden sollte (6,10 m/6,90 m bzw. 9,00 m/9,80 m plus 0,50 m). Dies wäre vertretbar und für die Bauherren bereits hilfreich, ohne dass dadurch ein drittes Vollgeschoss entstehen kann.

Nach Meinung von Frau Beuerlein und des Ing.-Büros wäre eine Anpassung der Höhen nur für den mittleren Bereich (WA 1 und WA 2) notwendig. Im östlichen und westlichen Bereich könnten die Festsetzungen durch entsprechende Abgrabungen und terrassiertes Anlegen des Grundstücks eingehalten werden.

Es gibt folgende Möglichkeiten zur Umsetzung der geänderten Höhen:

- Ein Grundsatzbeschluss wird gefasst, dass die Wand- und Gebäudehöhen bis zu 0,50 m mehr befreit werden und dadurch möglicherweise entstehende 3-geschossige Bauweisen jedoch nicht zugelassen werden.

Vorteil: Für die Verwaltung liegt eine einheitliche Grundlage vor.

Nachteil: Es werden weiterhin Befreiungsanträge und damit verbundene Gebühren einer Baugenehmigung erforderlich. Der Antrag muss ans Landratsamt Schweinfurt zur Genehmigung weitergeleitet werden.

- Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die zwei Höhenbegrenzungen zu Wand- und Gebäudehöhe um jeweils 0,50 m erhöht werden und eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossigkeit aufgenommen wird, damit keine Keller oder Dachgeschosse als weiteres (drittes) Vollgeschoss entstehen können.

Das Änderungsverfahren würde ca. 3 Monate dauern.

Vorteil: Es werden keine Befreiungsanträge und damit verbundene Gebühren mehr erforderlich.

Frau Beuerlein macht darauf aufmerksam, dass es nach einer BP-Änderung keine Befreiungen diesbezüglich mehr geben kann.

Das Gremium beschließt die Änderung des Bebauungsplans wie vorgeschlagen. Die Beschlussfassung ist für die nächste Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2018 vorzubereiten.

Die Bauherren sind bei Einreichung von Bauanträgen über die geplanten Änderungen zu informieren.

Bis zur Bebauungsplanänderung werden Befreiungen von den Festsetzungen hinsichtlich der Wand- bzw. Gebäudehöhe von max. 0,5 m in Aussicht gestellt.

Erläuterungen zur Begriffsdefinition offene Ganztagschule/Mittagsbetreuung

Mit Bezug auf einen Presseartikel der Mainpost vom 04.02.2018 zum „Aktionsbündnis Ganztagschule“ erscheint dem Vorsitzenden eine Klarstellung wichtig.

Der Passus „freie Wahlmöglichkeit“ beschreibt das Angebot einer offenen Ganztagschule mit der frei wählbaren Möglichkeit durch die Eltern, ob ihre Kinder nach dem Unterricht nach Hause gehen oder ob sie das Betreuungsangebot am Nachmittag annehmen. Bei der Nachmittagsbetreuung seien eine kompetente Hausaufgabenbetreuung, verschiedene Freizeitangebote sowie ein Mittagessen gegeben. Für diese Betreuung würden den Eltern keine Kosten entstehen. Des Weiteren wird die Aussage getroffen, dass Kinder auch nur für bestimmte Tage angemeldet werden können.

Der Vorsitzende zeigt die möglichen Varianten zum Ganztagsangebot in der Grundschule auf:

- Mittagsbetreuung in der Schule
- gebundene oder offene Ganztagschule (Wunsch der Elterninitiative)
- Hortlösung (Kindergarten)

Regelungen einer offenen Ganztagschule:

- Bei der offenen Ganztagschule liegt das Angebot mit pädagogischem Schwerpunkt in schulischer Verantwortung.
- Die Schulleitung entscheidet über die Aufnahme.
- Die Betreuung geht bis 16.00 Uhr und ist für mindestens 2 Schultage pro Woche verpflichtend.
- Die Anmeldung ist für das ganze Schuljahr verbindlich.
- Unterrichtsbefreiungen gestattet die Schulleitung nur in begründeten Fällen.
- Zusatzangebote wie z. B. Musik, Sport etc. können auf freiwilliger Basis gewählt werden und sind kostenpflichtig.
- Das Mittagessen ist ebenfalls kostenpflichtig.

Finanziert wird die offene Ganztagschule durch die Regierung. Die Gemeinde leistet dazu einen Zuschuss.

Der Vorsitzende bittet Herrn Scholl, Pressevertreter, der den genannten Artikel verfasst hat, um Klarstellung in der Presse.

Herr Scholl will ein Interview mit der Schulleiterin Frau Kirchner, Grundschule Kolitzheim, führen. Er schlägt vor, ausführliche Sachinformationen im Amtsblatt der Gemeinde zu veröffentlichen.

Der Vorsitzende nimmt die Anregung zur Veröffentlichung im Amtsblatt auf, denn Eltern sollten die Unterschiede kennen, bevor sie ihre Unterschrift leisten.

Das nächste Gespräch mit dem staatl. Schulamt und der Regierung von Unterfranken wegen möglicher Bezuschussung für Gebäudeneubau/-sanierung ist auf 01.03.2018 terminiert.