



## **Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2023**

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. Genehmigung von Niederschriften**

#### **1.1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2023**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2023**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **1.3 Information zur aktualisierten öffentlichen Offenen-Punkte-Liste (OPL)**

Der Gemeinderat nimmt die aktualisierte öffentliche OPL zur Kenntnis.

### **2. Antrag auf Baugenehmigung**

Da es sich um persönliche Einzelinteressen handelt, wird von einer Veröffentlichung abgesehen.

### **3. Bauleitplanung; 6. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Weitzkaut" und 5. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ ist die Absicht der Gemeinde Glattbach, das Areal des bestehenden Einzelhandelsmarktes REWE umzustrukturieren und für

eine geplante Erweiterung des Marktes durch einen Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzubereiten. Damit verbunden ist eine Nutzungsänderung von vormals gewerblicher Nutzung („GE“) in die geplante Nutzung Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO EH) gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Gemeinde Glattbach kommt mit der Bebauungsplanänderung der Anfrage des Marktbetreibers nach, der den seit mehr als 20 Jahren bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarkt modernisieren und erweitern möchte, um den Anforderungen an eine erweiterte Produktpalette, an moderne technische Ausstattung und attraktive Verkaufsräume zu entsprechen. Zudem soll der bestehende Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite integriert werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung, Tektur 25.07.1995, wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplans um 0,34 ha auf eine Fläche von ca. 0,87 ha erweitert und umfasst ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Zulässig sind dort ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einschl. Backshop sowie ein Getränkemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem wird das bestehende Restaurant (Pizzeria) mit Außengastronomie mit einer max. Nutzfläche im Umfang von 300 m<sup>2</sup> im Betrieb gesichert. Die übrige Fläche wird für Pkw-Stellplätze und Grünflächen vorgesehen. Zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen werden private Grünflächen festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Neuordnung des Plangebietes die bedarfsgerechte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Einkaufsmarktes zu ermöglichen, um die derzeit unbefriedigende Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln in Glattbach und seiner Verbundgemeinde Johannesberg zu sichern und zu verbessern.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel am Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Da die mit der Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen und die derzeit dargestellten Flächennutzungen nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechen, ist für den Geltungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ mit einer Größe von ca. 0,87 ha liegt im Westen der Ortslage Glattbachs in ca. 700 m Entfernung zum Ortskern und wird bisher gewerblich als Einzelhandelsbetrieb sowie landwirtschaftlich genutzt.

Bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell ein Lebensmittelmarkt samt Stellplätzen und ein Restaurant (Pizzeria) sowie südlich im Erweiterungsbereich extensives Grünland und einige brachgefallene Obstbäume (ca. 0,37 ha).

Der geplante Geltungsbereich grenzt im Süden an ein naturschutzrechtlich geschütztes FFH-Gebiet. Der Flächennutzungsplan (Stand 4. Änderung 2001) stellt südlich angrenzend zwar (noch) ein Sondergebiet für Sport dar, jedoch ist eine Realisierung dieser Planungsabsicht aufgrund der Schutzgebietsausweisung in diesem Bereich fraglich. Im Westen verläuft direkt angrenzend die Staatsstraße 2309, daran schließen sich weitere Naturschutzgebietsflächen an. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen und im Nordosten sowie Osten grenzen Mischgebiete an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2000/30, 2506/1, 2505, 2504, 2503 und 2502, sowie Teilflächen der Flurstücke 2516 und 2516/2, Gemarkung Glattbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Straßen mit den Fl.Nrn. 2000/7, 2000/8, 2485 TF (ST 2309)
- Mischgebiet (Fl.Nrn. 2508, 2516, 2516/2, 2501, 2000/2)

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB aufgestellt.

Ein Vorabzug des Lageplans mit dem entsprechenden Geltungsbereich wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld übersandt.

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschl. der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind (§ 2a BauGB).

Eberhard Lorenz äußert, dass er grundsätzlich für den Neubau des REWE-Marktes sei, allerdings die Bezeichnung „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ nach seinem Dafürhalten zu allgemein sei und hier konkret ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb benannt werden sollte.

Bürgermeister Kurt Baier äußert hierzu, dass es heute um den formalen Beschluss geht, für den Beginn des Bauleitplanverfahrens. Anschließend erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB). Über Änderungswünsche, Einwände und Anregungen wird der Gemeinderat anschließend beraten.

Jürgen Kunsmann äußert zur Wortmeldung von Eberhard Lorenz, dass in der Begründung zur Bebauungsplanänderung das Sortiment für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgeschrieben sei. Des Weiteren erfolgte in der letzten Gemeinderatssitzung bereits eine ausführliche Erläuterung und Beratung hierzu. Die Baunutzungsverordnung und das Baugesetzbuch enthalten hierzu außerdem Vorgaben.

Da das Konzept des Investors überzeugen konnte, werde man von Seiten der CSU/Parteilose-Fraktion Zustimmung erteilen.

Anneliese Euler stimmt der Aussage von Eberhard Lorenz zu, dass eine präzisere Formulierung sinnvoll wäre, und der Beschluss ergänzt werden könne mit dem Zusatz, dass das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, ausschließlich einem Lebensmittelmarkt dienen soll.

Ursula Maidhof ist der Meinung, dass allen Beteiligten klar ist, dass die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant ist und die Bezeichnung Formalitäten sind. Sie nimmt Bezug auf die Erläuterung der Städteplanerin in der letzten Sitzung, wonach Märkte ab einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> als großflächige Einzelhandelsbetriebe bezeichnet werden.

Anneliese Euler und Eberhard Lorenz erteilen Ihre Zustimmung unter dem Vorbehalt, dass bei den weiteren Beratungen der von ihnen angeführte Punkt hinsichtlich einer Präzisierung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit einfließt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ für ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gem. vorliegendem Lageplan.

Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach zu ändern und für den Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ festzusetzen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### **3.2 Vorlage und Billigung des Planvorentwurfs; Beschlussfassung über die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der Planerin Katrin Hansmann vom Büro arc.grün, Kitzingen, wurde ein Entwurf für die Bebauungsplanänderung erstellt. Dieser wurde dem Gemeinderat vorab in der Sitzung am 14.11.2023 vorgestellt und näher erläutert.

Bürgermeister Kurt Baier gibt zunächst einen kurzen Überblick über den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bzw. die nächsten Schritte. Demnach erfolgt nach dem heutigen Aufstellungsbeschluss die Bekanntmachung des Beschlusses und anschließend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Erarbeitung des Vorentwurfs durch die Städteplanerin ist bereits erfolgt. Nach Fristablauf der frühzeitigen Beteiligung wird der Entwurf gefertigt und im Gemeinderat behandelt und darüber beschlossen, so dass im nächsten Schritt die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgenommen werden kann. Anschließend werden die eingereichten Stellungnahmen geprüft, vom Gemeinderat beraten, und ggfs. in die Planung eingearbeitet. Abschließend wird die Änderung als Satzung vom Gemeinderat beschlossen und der Beschluss bekanntgemacht.

Sollte das Bauleitplanverfahren problemlos verlaufen, ist unter Berücksichtigung der Fristen mit einem frühestmöglichen Verfahrensende ca. Mitte 2024 zu rechnen.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht im Sondergebiet 1 den Neubau eines Einkaufsmarktes als Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.451 m<sup>2</sup>, entsprechend 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Diese ist gem. landesplanerischen Vorgaben aufzuteilen in die Verkaufsfläche für Lebensmittel des Nahversorgungsbedarfs einschließlich Backshop mit Außengastronomie im Umfang von maximal 1.000 m<sup>2</sup> sowie Getränkemarkt mit maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Gebäude soll unter Weiterbetrieb des bestehenden Marktes (700 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche) errichtet werden. Der Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll aufgegeben und in den neuen Markt integriert werden. Nach Fertigstellung des Neubaus und Umzug des bestehenden Marktes soll das bestehende Gebäude abgerissen werden.

Im Sondergebiet 2 ist die Erhaltung des Gastronomiebetriebes sowie die Erweiterung um einen kleinen Außenbereich im Gesamtumfang von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für die Anlieferung des Marktes ist eine überdachte Anlieferrampe im Westen des neuen Gebäudes (Westen) vorgesehen, sodass das Gebäude die Schallabschirmung gegenüber empfindlichen Nutzungen (MI) im Osten und Norden des Geltungsbereichs übernimmt. Die anliefernden Lkw fahren nicht mehr über die südliche Stichstraße Weihergrund im Osten des Geltungsbereichs an, sondern fahren von Norden auf den Parkplatz und setzen rückwärts in die Laderampe.

Zur Vermeidung von Lärmimmissionen im angrenzenden Mischgebiet soll eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,0 m an der östlichen Seite des Geltungsbereichs errichtet werden.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet für Großflächen Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist in Einzelhandelsnutzung

mit Backshop (max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Getränkemarkt (max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu differenzieren. Das Sortiment wird auf den Nahversorgungsbedarf beschränkt, zusätzlich ist eine Speise- und Schankwirtschaft einschl. Außengastronomie zulässig, die auf eine max. Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> beschränkt ist.

Das Maß der max. überbaubaren Grundstücksfläche wird im Sondergebiet auf 80 % (GRZ 0,8) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Die Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe sowie max. zulässigen Gesamthöhe geregelt. Hier ist eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m in Orientierung an der bestehenden Bebauung im Sondergebiet gewählt (unveränderte Trauf- und Wandhöhe von 9 m gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen (PV-Anlagen, Gründach, Belüftung) überschritten werden darf.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf max. bis zu 70 m betragen. Dies steht im Verhältnis zur Grundstücksgröße und entspricht den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzung des Sondergebiets.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Zur Gestaltung der Dächer werden gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan keine Vorgaben mehr zur Firstrichtung oder Dachform getroffen. Durch die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern werden Staffelgeschosse bei nahezu gleicher Gesamt-Gebäudehöhe sowie der Aufbauten für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie oder Dachbegrünung ermöglicht. Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Nebenanlagen sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen in den Farben Rot- und Grautöne zulässig. Darüber hinaus ist grundsätzlich eine Dachbegrünung zulässig.

Das Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und eine am Geländeverlauf orientierte Bebauung wird durch eine Beschränkung der zulässigen Geländeänderung auf max. 0,75 m sowie der zulässigen max. Wand-/Gesamthöhen gewährleistet.

Die Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung des Gebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet. Diese ist bereits in ausreichendem Maß vorhanden.

Der Bereich der Anlieferrampe mit dem überdachten Rampenpodest liegt innerhalb der Anbauverbotszone für die ST 2309, sodass der Abstand zum Straßenrand lediglich noch 12,50 m beträgt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wird diese Überschreitung als genehmigungsfähig angesehen. Ebenso sind die in der Planzeichnung eingetragenen Stellplätze innerhalb dieser Anbauverbotszone ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Eine Schallimmissionsprognose zur Überprüfung der für das geplante Sondergebiet zulässigen Immissionsrichtwerte wurde nicht erstellt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Schallimmissionsverhältnisse wird eine Schallschutzwand anstelle des Bestandsgebäudes nach dessen Rückbau errichtet, sodass die Einhaltung der Orientierungswerte im östlich angrenzenden Mischgebiet gewährleistet werden kann.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Menschen und Tiere durch nächtliche Beleuchtung werden Festsetzung zum Einsatz energiesparender Leuchten, die lediglich die vorgesehene Nutzfläche anstrahlen, getroffen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen besonders zu berücksichtigen. Ebenso werden grünordnerische Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren getroffen. Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebiets festgesetzt.

#### **Beschluss:**

Der vorliegende Planungsentwurf wird in diesem Stadium vom Gemeinderat gebilligt und geht nun nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **4. Parksituation in der Hauptstraße vom Ortseingang bis zum Gesundheitszentrum - Anordnung von Halteverboten, Parkflächenmarkierungen; Beratung und Beschlussfassung**

Es wird Bezug genommen auf die Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023 in der von der Planerin Katja Stumpf vom IB Jung ein Konzept hinsichtlich der Parkflächenmarkierungen im Bereich des Ortseingangs bis zum Gesundheitszentrums vorgestellt wurde. Die Fraktionen wurden gebeten, sich mit der Angelegenheit zu befassen.

Anlass für die Überlegungen war, dass es in Glattbach immer wieder Probleme aufgrund parkender Fahrzeuge gibt, die verkehrswidrig abgestellt werden. Mitunter werden diese an unübersichtlichen Stellen, Kurvenbereiche, an Stellen, an denen das Parken ohnehin gemäß der Straßenverkehrsordnung verboten ist oder auch in Bereichen, in denen ein Halteverbot mit Beschilderung existiert, abgestellt.

In der Vergangenheit wurde in Glattbach das Parken durch das Aufstellen von Halteverbotsschildern untersagt. Da dies allerdings teilweise nicht beachtet wurde, wurden stellenweise zusätzlich Zick-Zack-Linien aufgebracht.

Aufgrund von angeordneten Halteverboten entlang der Hauptstraße ist bereits ein „Schilderwald“ entstanden.

Die Präsentation der Planerin wurde den Gemeinderatsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Kosten für die Aufbringung von Markierungen und die notwendigen Verkehrszeichen werden mit ca. 6.000 € überschlägig abgeschätzt.

Des Weiteren wurde das Konzept an die Polizeiinspektion Aschaffenburg übersandt, mit der Bitte um Stellungnahme und Meinungsbekundung.

Es wurde mitgeteilt, dass aus polizeilicher Sicht grundsätzlich beide Varianten (Markierungen/Beschilderungen) denkbar sind. Erfahrungsgemäß stellt sich die Variante mit Einzeichnung der Parkflächen für die Bürgerinnen und Bürger gegenüber übersichtlicher und verständlicher dar und lässt weniger Spielraum für Fehlinterpretationen zu, auch wenn damit in der Regel ein Parkflächenverlust einhergeht, da hier das Parken in Grauzonen unterbunden wird.

Bei einer testweisen Umsetzung des Konzepts können ca. 31 Stellplätze im gesamten Bereich markiert werden.

Auf eine Frage von Herbert Weidner, was mit denjenigen geschieht, die verkehrswidrig parken, antwortet Bürgermeister Kurt Baier, dass der Zweckverband Kommunale

Verkehrsüberwachung den ruhenden Verkehr in Glattbach überwacht und diese Verstöße geahndet werden.

Jürgen Kunsmann ist der Auffassung, dass alle täglich mit der aktuellen Parksituation im Ort konfrontiert werden. Insbesondere die Parkreihe vor der ehemaligen Apotheke ist problematisch und führt mitunter sogar zu Geschwindigkeitsbeschleunigungen der Fahrzeuge, die vorbeifahren. Durch die testweise Umsetzung des Konzepts mit einer eher „aufgelockerten Parksituation“ könne man solche Problemstellen vermeiden. Da es sich zunächst um eine testweise Umsetzung handelt, könne man in dieser Zeit die Entwicklungen beobachten. Über eine Erhöhung der Überwachungsstunden des ruhenden Verkehr sin Glattbach müsse man ggfs. nachdenken.

Nach Meinung von Eberhard Lorenz beziehe sich das Parkproblem eher auf den Bereich des derzeit ohnehin gesperrten „BA 2“ und nicht unbedingt auf den unteren Ortsbereich. Er nimmt Bezug auf den Markt Goldbach. Hier wurden bspw. öffentliche Parkplätze geschaffen, auf denen Anwohnerinnen und Anwohner ihre Fahrzeuge abstellen können. Heutzutage gibt es in den Familien mehr Fahrzeuge als früher, für die es nicht mehr ausreichend Stellflächen auf den Privatgrundstücken gibt. Da mit der testweisen Umsetzung des Konzepts möglicherweise Stellplätze wegfallen, auf denen teilweise heute bereits nicht ordnungsgemäß geparkt werden darf, spricht er sich gegen die Parkflächenmarkierungen aus. Er regt an Überlegungen anzustellen, an welchen Stellen die Gemeinde öffentliche Parkflächen für Anlieger schaffen kann.

Anneliese Euler äußert, dass der Gemeinderat bereits seit einigen Jahren über ein funktionierendes Park- bzw. Verkehrskonzept diskutiert. Durch die testweise Umsetzung des Konzepts könne man ausprobieren, ob Parkflächenmarkierungen sinnvoll sind. Sie spricht sich deshalb für die testweise Umsetzung aus.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt anstatt der Aufstellung von Halteverbotsschildern, testweise während der Bauzeit des BA 2, Parkflächenmarkierungen vom Ortseingang bis zum Gesundheitszentrum gem. vorgestelltem Parkkonzept des IB Jung aufzubringen.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 1

#### **5. Gründung des "Energiewerk Landkreis Aschaffenburg gKU"; Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich des Satzungsentwurfs und Konsortialvertrag zur Satzung**

Es wird Bezug genommen auf die Gemeinderatssitzung vom 10.10.2023 in der vom Gemeinderat bereits der Beschluss hinsichtlich des Beitritts der Gemeinde Glattbach zum Regionalwerk gefasst und einen Entwurf für eine Satzung und einen Konsortialvertrag vorgelegt wurde.

Die parallel zur Beschlussfassung in den Gremien der Gemeinden stattgefundene Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken hat ergeben, dass insbesondere die Thematik der „indirekten Beteiligung“, rechtlich grundsätzlich vom zuständigen Ministerium abgeklärt werden muss.

Um die Gründung der ELA nicht noch weiter zu verzögern, hat die Verwaltung des Landratsamts Aschaffenburg mit seinen Beratern von bbh eine auf den „kleinsten gemeinsamen Nenner“ reduzierte Satzung und Konsortialvertrag erstellt. Dieser wurde auch bereits mit der Regierung von Unterfranken abgestimmt und von dort wurde entsprechende Zustimmung signalisiert.

Es wird insoweit um nochmalige Zustimmung zur „reduzierten“ Satzung mit Stand 13.11.2023 und dem zugehörigen Konsortialvertrag gebeten.

Sollte das Ministerium die Thematik der indirekten Beteiligung zustimmen, wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Änderungssatzung erstellt und nochmals den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Dies ist die schnellste Möglichkeit das gKU zu gründen, und bereits vorliegende Projekte zu beginnen und auch den Vertrag mit dem bereits gefundenen Vorstand der ELA abzuschließen.

Der Satzungsentwurf und Entwurf des Konsortialvertrages mit den nachvollziehbaren Änderungen wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung übersandt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt beiliegendem Satzungsentwurf für das gemeinsame Kommunalunternehmen „Energiewerk Landkreis Aschaffenburg“ zu.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem beiliegenden Entwurf des Konsortialvertrages zur Satzung für das gemeinsame Kommunalunternehmen zu und ermächtigt den Bürgermeister den Vertrag zu unterschreiben.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

## **6. Grundschule Glattbach**

### **6.1 Schadhafte Dachabdichtung am Schultrakt 1; Information und Beratung hinsichtlich notwendiger Reparaturmaßnahme und weitere Vorgehensweise**

Die Gemeinde Glattbach wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass es erneut zu Wassereintritt am Dach des neuen Schultrakts (Grubenhohle) gekommen ist.

Die obere Dachdichtungsbahn ist mittlerweile in die Jahre gekommen und infolge Alterung des Materials nicht mehr funktionsfähig. Aufgrund dessen gibt es immer wieder undichte Stellen. In der Vergangenheit wurden bereits mehrmals Reparaturmaßnahmen durchgeführt. Punktuelle Reparaturen sind mittlerweile nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich.

Zuletzt war ein Klassenzimmer im 2. OG in den Herbstferien betroffen. Auch in anderen Räumen kam es in der Vergangenheit bereits schon zu Wassereintritt.

Auch wenn der Gemeinderat sich für einen Schulneubau an anderer Örtlichkeit ausspricht (Beratungen und Beschlussfassung diesbezüglich unter TOP 6.2), muss es übergangsweise eine Lösung für die Dauer von mind. 5-8 Jahren geben.

Die Verwaltung hat sich kundig gemacht und es wird vorgeschlagen, eine sog. „Regenerationslage“ auf dem Dach aufzubringen. Die Kosten hierfür werden mit ca. 100.000 € abgeschätzt.

Von Seiten der Gemeinde Glattbach wird schon immer sehr großen Wert daraufgelegt, eine völlige bedenken- und gefahrenlose Situation im Schulgebäude für die Schülerinnen und Schüler vorzuhalten. Dies zeigt bspw. auch die Anschaffung der Raumlufffilter für alle Klassenräumen, in der „Corona-Zeit“ auf eigene Kosten.

Die Gemeinde Glattbach ist bestrebt, schnellstmöglich eine Reparatur durchzuführen, sodass keine Sorgen mehr vor erneuten Regenereignissen aufkommen müssen. Hierbei gilt es allerdings, eine angemessene Lösung zu finden, vor dem Hintergrund eines geplanten Schulneubaus bzw. einer Generalsanierung des Gebäudes. Da Reparaturmaßnahmen nicht mehr möglich sind und bei einer kostenintensiven Dachsanierung insbesondere die Vorgaben nach dem neuesten Stand der Technik beachtet werden müssen, bspw. Anbringen einer Wärmedämmung, wird empfohlen, eine zusätzliche Abdichtungslage vollflächig auf dem Dach aufzubringen.

Bürgermeister Kurt Baier zeigt anhand einiger Lichtbilder den Zustand und die Schäden an der Dachabdichtung. Hierbei sind eine stark gespannte Dachbahn sowie undichte Stellen, bspw. durch Hagelschlag, zu erkennen. Diese ursprünglich elastische Dachbahn ist durch den Wegfall der sog. „Weichmacher“ spröde geworden.

Bürgermeister Kurt Baier nimmt Bezug auf die Veröffentlichung von Gemeinderatsmitglied Herbert Weidner auf der von ihm betriebenen Internetseite und macht deutlich, dass die Beurteilung und die Prüfung hinsichtlich von Sanierungsmöglichkeiten Fachkenntnisse bedürfen.

Entgegen der Meinung eines Fachmanns schlägt Herbert Weidner nämlich vor, eine kostengünstigere EPDM-Folie für rund 15.000 € als „Regenerationslage“ zu verwenden. Des Weiteren werfe er auf seiner Internetseite dem Bürgermeister vor, dass dieser schlappe 100.000 € ausgeben möchte.

Hierzu macht Bürgermeister Kurt Baier deutlich, dass er so viel Geld wie nötig und so wenig Geld wie möglich ausgegeben will. Es sei unerträglich, wie hier von Herrn Weidner auf dessen öffentlichen Internetseiten agiert wird und mit solchen Argumentationen noch Öl ins Feuer gegossen werde.

Bürgermeister Kurt Baier nimmt hier auch die Mitglieder der Fraktion Glattbach! in die Haftung, sofern diese Veröffentlichung hingenommen wird, und man sich nicht von ihnen distanziert. Unter anderem wird von Herrn Weidner auf seiner Seite aufgeführt, „dass der Dachdecker mehrmals Teerpappe verklebt, da er seine Geschäftsgrundlage nicht kaputt machen möchte.“ Durch solche Aussagen wird unterstellt, dass Arbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden, um künftig weitere Aufträge zu erhalten und diese nur für ihren eigenen Profit arbeiten.

Durch einen solchen Umgang wird die konstruktive Zusammenarbeit innerhalb des Gemeinderates extrem erschwert. Sofern der Gemeinderat gemeinsam etwas für die Gemeinde erreichen möchte, dann kann in diesem Stil nicht miteinander umgegangen werden. Das, was hier betrieben wird ist sei gemäß Aussage von Bürgermeister Kurt Baier „politische Brunnenvergiftung“.

Herbert Weidner antwortet, dass es nach seinem Dafürhalten nicht in Ordnung sei, dass seine Fraktionskollegen einbezogen werden, da die Veröffentlichung von ihm allein vorgenommen wurde. Die von ihm benannten Kosten von ca. 15.000 € beruhen auf eine von ihm vorgenommene überschlägige Ermittlung von Materialkosten anhand einer von ihm durchgeführten privaten Maßnahme vor 6 Jahren mit einer Teichfolie aus EPDM, die UV-beständig sei und elastisch. Des Weiteren rechne er mit rund 50.000 € zusätzlichen Arbeitskosten. Da diese nach seinem Dafürhalten nicht dazu gehören, müssen diese auch nicht gesondert aufgeführt werden.

Ralf Schuck nimmt Bezug auf die Äußerung von Bürgermeister Kurt Baier zur Veröffentlichung von Herbert Weidner auf dessen Internetseite. Er schließt sich der Aussage von Bürgermeister Kurt Baier an, dass es nicht sinnvoll ist, solche Texte mit wenig Wissen zu verfassen und zu veröffentlichen, insbesondere wenn es um bestimmte Materialien geht. Insbesondere werden in der Veröffentlichung bestimmte Personen aus den Reihen des Gemeinderates angesprochen

(wie bspw. er als „Dachdecker“). Dieses Verhalten sei nicht korrekt und unmöglich, vor dem Hintergrund, dass die Ratsmitglieder in Sitzungen gemeinsam an einem Tisch sitzen.

Eberhard Lorenz äußert für seine Fraktion IG/SPD, dass die Aufbringung einer „Regenerationslage“ wie von der Verwaltung vorgeschlagen, vorgenommen werden soll, da ein Neubau bzw. Generalsanierung nur mit einer Vorlaufzeit umgesetzt werden kann.

Jürgen Kunsmann ist der Auffassung, dass akuter Handlungsbedarf besteht und hier kein Aufschub oder Provisorien möglich sind. Seit Jahren gibt es am Schulgebäude Reparaturbedarf, der Kosten verursacht. Auch wenn jeder Euro weh tue, müsse die Gemeinde nun dafür sorgen, dass es für die nächsten Jahre (mind. 8 bis 10 Jahre) Sicherheit gibt.

Auch Sebastian Guevara schließt sich der Meinung von Jürgen Kunsmann an. Die Gemeinde solle hierbei die kostengünstigste und sinnvollste Variante wählen.

Bürgermeister Kurt Baier sichert zu, dass sich die Verwaltung mit einem Sachverständigen in Verbindung setzen wird um die geeignete Instandsetzungsvariante zu finden und anschließend Angebote einholt.

Auch wenn die Maßnahme mit hohen Kosten verbunden ist, ist Ursula Maidhof froh, dass dadurch erneut die Aufmerksamkeit auf den Neubau bzw. die Generalsanierung Schule gelenkt werde. Ihrer Meinung nach müsse dringend eine Entscheidung getroffen werden, um das Projekt in naher Zukunft umzusetzen.

Herbert Weidner regt an bei der Angebotseinholung auch die Ausführung mit EPDM zu prüfen.

Vor der Beschlussfassung teilt Bürgermeister Kurt Baier mit, dass der Gemeinderat auf dem Laufenden gehalten wird. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2024 ausgeführt werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufbringung einer „Regenerationslage“ auf dem Schuldach des Schultrakts 1.

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die notwendigen Arbeiten einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

## **6.2 Zukunft der Glattbacher Grundschule - Neubau oder Generalsanierung; Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise**

Das Thema Generalsanierung/Neubau der Grundschule beschäftigt den Gemeinderat schon seit einiger Zeit.

Insbesondere ist dieses Thema auch ein wichtiger Bestandteil im Rahmen der Erstellung des ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept). Im Rahmen von Lenkungsgruppensitzungen und der Klausurtagung des Gemeinderates im September 2023 wurde hierüber intensiv beraten.

Der Gemeinderat ist sich demnach einig, dass das Projekt zeitnah angegangen werden soll, dies wird durch das Ergebnis der Projektliste aus der Klausurtagung deutlich. Demnach wurde die Entwicklung eines neuen Schul-, Sport- und Freizeitgeländes am Weihergrund an zweiter Stelle priorisiert.

Im September 2023 wurde im Gemeinderat das Ergebnis der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Grundschule durch das Architekturbüro Cirillo & Naumann, Hösbach vorgestellt.

Demnach wurde ein Kostenvergleich einer Generalsanierung gegenüber einem Neubau vorgenommen. Als Grundlagen diente hierfür der baufachliche Hinweis der Regierung von Ufr., ein vorliegendes Raumprogramm (für 8 Klassen) sowie der Förderrichtwert.

Im Zuge der Betrachtung war eine kompakte und funktionale Lösung unter Stilllegung einzelner Gebäudeteile zu entwickeln sowie Neustrukturierung der Klassen- und Fachbereiche, der Verwaltung und der Mittagsbetreuung vorzunehmen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde von der Regierung von Ufr. baufachlich geprüft und mit Schreiben vom 18.07.2022 nachfolgende Stellungnahme abgegeben.

„Sollte die Gemeinde Glattbach sich für einen Ersatzneubau der Grundschule sowie der Turnhalle in Glattbach entscheiden, kann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen sowie der baulichen Aspekte seitens der Regierung v. Ufr. zugestimmt werden.“

Weiterführende, funktionale Argumente für einen Neubau, die von der Regierung mitgetragen werden:

- Im Bestand übergroße und schlecht strukturierte Verkehrsflächen und Verkehrswege
- Im Neubau Berücksichtigung neuer Schulkonzepte und Raumorganisationen möglich
- Steigender Flächenbedarf im Bereich Ganztagsbetreuung mit Rechtsanspruch.

„Ein kompakter, barrierefreier Neubau stellt sicherlich den Ansatz für eine insgesamt wirtschaftliche, funktionale und zukunftsfähige Lösung der Bauaufgabe her, die den pädagogischen Anforderungen der Einrichtung Rechnung trägt.“

Aus den Reihen des Gemeinderates wurde bereits signalisiert, dass als Standort für einen Neubau das Sportgelände Weihergrund in Frage kommt.

Um einen Schulneubau auf den Weg zu bringen, hat der Gemeinderat eine Grundsatzentscheidung zu treffen.

Bürgermeister Kurt Baier gibt zu bedenken, dass bei einer Generalsanierung auch beachtet werden müsse, dass in der Bauzeit eine Auslagerung der Schulräume erfolgen muss, die mit weiteren Kosten verbunden ist. Bei einem Neubau an anderer Stelle, könne der Schulbetrieb bis zur Fertigstellung problemlos am bisherigen Standort erfolgen.

Eberhard Lorenz bezieht sich auf die Aussage und Anregung von Herrn Hemmelmann von der Regierung von Ufr. im Rahmen einer Sitzung, alternative Nutzungsmöglichkeiten für das aktuelle Schulgebäude zu prüfen. Hier wird von Eberhard Lorenz bspw. die Einrichtung einer Senioren-Tagespflegestätte genannt.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass die Untersuchungen diesbezüglich parallel zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Neubau am Standort Weihergrund stattfinden können.

Jürgen Kunsmann teilt für seine Fraktion CSU/Parteilose mit, dass ein Neubau auf dem Sportgelände Weihergrund unterstützt werde. Eine Sanierung im Bestand sei eine Zumutung für alle Beteiligten. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Neubau förderfähig ist, sollte ein Neubau angegangen werden. Er regt an, im Beschluss außerdem den Neubau einer Sporthalle, gemeinsam mit dem Turnverein Glattbach (TVG) zu berücksichtigen und im Zuge der Machbarkeitsuntersuchung zu prüfen.

Auf die Frage von Hebert Weidner, ob die notwendigen Stellplätze für Schule und Sporthalle auf dem Grundstück unterzubringen sind antwortet Bürgermeister Kurt Baier, dass dies im Rahmen der Machbarkeitsstudie untersucht werde.

Ralf Schuck teilt mit, dass auch seine Fraktion „Bürger Glattbachs“ einen Schulneubau befürwortet und eine Machbarkeitsstudie inkl. Berücksichtigung einer Sporthalle für Schule und Vereinsnutzung durchgeführt werden soll.

Eberhard Lorenz schließt sich an, dass im Zuge der Untersuchungen auch ein Sporthallenneubau berücksichtigt werden soll. Nach seinem Dafürhalten sollte im Beschluss festgehalten werden, dass parallel zur Machbarkeitsuntersuchung auch alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Schulgebäude untersucht werden.

Anneliese Euler schließt sich der Aussage von Eberhard Lorenz an. Auch wenn sie sich grundsätzlich für einen Neubau ausspricht, habe die bisherige Schule den Ort geprägt und evtl. sei eine sinnvolle andere Nutzung des Gebäudes möglich.

In der nächsten Gemeinderatssitzung soll noch ein Beschluss hinsichtlich der Untersuchung alternativer Nutzungsvarianten für das Schulgebäude im Rahmen der Ortsentwicklung gefasst werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat spricht sich für einen Neubau der Grundschule aus. Hierfür soll das Sportgelände Weihergrund als möglicher Standort geprüft werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot zur Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung beim Städteplaner einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **7. Antrag der Katholischen Kirchenstiftung Glattbach auf Zuschuss für die Ertüchtigung der Heizungsanlage des Roncalli-Zentrums und Freundekindergarten St. Marien; Beschlussfassung**

Es wird Bezug genommen auf die Gemeinderatssitzung vom 11.07.2023 in der ein Antrag der Kath. Kirchenstiftung Glattbach auf Zuschuss für die Ertüchtigung der Heizungsanlage des Roncalli-Zentrums und Freundekindergarten St. Marien behandelt wurde. Seinerzeit wurde mitgeteilt, dass sich die Gesamtkosten gem. vorliegendem Angebot auf 112.628,37 € brutto belaufen.

Von Seiten der Gemeinde Glattbach wurde hierfür eine Bezuschussung i. H. v. 50 % der Kosten, vorbehaltlich der Verifizierung durch weitere Zahlen und Informationen, in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich wurde mit Schreiben vom 10.10.2023 mitgeteilt, dass man sich nach eingehender Beratung für eine kleinere Lösung entschieden habe. Diese basiert auf einer Wärmepumpenleistung von 32 KW. Die Kosten fallen dementsprechend deutlich niedriger aus und belaufen sich gem. vorliegendem Angebot auf 54.843,78 € brutto. Insgesamt werde von Seiten der Kath. Kirchenstiftung mit Gesamtkosten für die Maßnahme i. H. v. 60.000,00 € brutto gerechnet.

Im Zuge der Ortsbegehungen hat sich der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 28.11.2023 von den örtlichen Gegebenheiten überzeugen können und weitere Informationen erhalten.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird empfohlen, eine Bezuschussung i. H. v. 50 % der Kosten zu gewähren.

#### **Beschluss:**

Für die Ertüchtigung der Heizungsanlage für das Roncalli-Zentrum und Freundekindergarten St. Marien gewährt die Gemeinde Glattbach einen Zuschuss i. H. v. 50 % der Kosten. Die Gesamtkosten werden mit rund 60.000,00 € brutto abgeschätzt, d.h. Gemeindeanteil von ca. 30.000,00 €.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **8. Kindergarten Storchennest - Gebäudereinigungsleistungen (Unterhaltsreinigung) ab 01.01.2024 - Ausschreibung; Information**

Aufgrund der Erweiterung des Kindergarten Storchennests um weitere zwei Gruppen ist beabsichtigt, die Unterhaltsreinigung für das Kindergartengebäude ab 01.01.2024 neu zu vergeben.

Die Leistungen wurden ausgeschrieben. Insgesamt sind 4 Angebote eingegangen.

Der Gemeinderat hat in nichtöffentlicher Sitzung über die Auftragsvergabe zu beschließen.

#### **9. Bericht des Bürgermeisters**

- **Bekanntgabe von Auftragsvergaben gem. GeschO durch die Verwaltung**
  - **Erweiterung Kindergarten Storchennest:**
    - Nachtrag Fassadenanstrich Bestandsgebäude:  
Fa. Herbeck GmbH, Angebotssumme: 14.230,09 € brutto
- **Bekanntgabe von Auftragsvergaben aus den letzten Gemeinderatssitzungen**
  - **Nutzungsänderung Freundekindergarten St. Marien:**
    - Scheinerarbeiten – Auftragssumme: 23.654,82 € an die Fa. Richard Ort GmbH, Rothenbuch
    - Heizung-/Sanitärarbeiten – Auftragssumme: 41.839,88 € an die Fa. Dominik Schäfer Heizung Sanitär, Goldbach
    - Kindergarteneinrichtung – Auftragssumme: 69.187,55 € an die Fa. Resch Möbelwerkstätten GmbH, Aigen-Schlägl
    - Fliesenarbeiten – Auftragssumme: 19.139,01 € an die Fa. Fliesenfachbetrieb Kunkel, Laufach
    - Maler- und Verputzarbeiten – Auftragssumme: 50.900,47 € an die Fa. Bormann Malerbetrieb, Hösbach
  - **Erweiterung Kindergarten Storchennest:**
    - Außenspielgerät – Auftragssumme: 51.908,28 € an die Fa. Spielplatzgeräte Maier, Altenmarkt a. d. Alz
    - Akustikpaneele – Auftragssumme: 17.194,31 € an die Fa. Bormann Malerbetrieb, Hösbach
- **Zusätzlicher Öffnungstag im Recyclinghof (da am 01.01.+06.01.2024 geschlossen):**  
Freitag, 05.01.2024, 16 bis 19 Uhr
- **Terminbekanntgaben**
  - 17.12.2023, 18 Uhr, Weihnachtssingen im Roncalli-Zentrum
  - 18.12.2023, 18 Uhr, Projektwerkstatt - Bürgerinformation im Rahmen der Ortsentwicklung – ISEK in der Schule

○ 26.12.2023 Frühschoppen zum Stephanstag im Feuerwehrhaus  
06.01.2024, 18.45 Uhr, Neujahrsempfang im Roncalli-Zentrum, vorher um 17.45 Uhr findet ein Gottesdienst statt.

## **10. Verschiedenes**

### **10.1 Wortmeldungen von Gemeinderatsmitgliedern**

*Keine Wortmeldungen*

### **10.2 Wortmeldungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger**

Ein Bürger meldet sich als betroffener Elternteil zum Thema Schule zu Wort. Er bedankt sich für die heutige Beschlussfassung zur Durchführung der Reparaturmaßnahme am Dach sowie der Grundsatzentscheidung zu einem Schulneubau.

Auf die Frage nach dem Zeitpunkt einer möglichen Fertigstellung des Gebäudes antwortet Bürgermeister Kurt Baier, dass dies insbesondere vom Bauplanungsrecht und von der finanziellen Situation der Gemeinde abhängig ist. Ziel ist jedenfalls, das Projekt schnellstmöglich anzugehen und fertigzustellen, um insbesondere auch eine weitere Fläche innerorts am bisherigen Schulstandort zu erhalten. Bestenfalls könne mit einem Zeitraum von 6 Jahren gerechnet werden.

Der Vorstand für Jugend und Sport beim Turnverein Glattbach, bedankt sich ebenfalls beim Gemeinderat im Namen des TVG, dass ein Sporthallenneubau im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit untersucht wird.

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.