

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 29.07.2019



Sitzungsdatum: Montag, den 29.07.2019
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, Rathaus Röllbach

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

Folgende Personen sind anwesend:

Vorsitzende/r

Schreck, Rudi - 1. Bürgermeister -

ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Buhleier, Boris

ab TOP 2

Dosch, Charlie

Englert, Vanessa

Schneider, Jutta

Schüßler, Rainer

Schwaab, Johannes

Schwing, Michael

Schwing, Renate

Speth, Berthold - 2. Bürgermeister -

Speth, Christian

Zimlich, Reinhold

ab TOP 2

Schriftführer/in

Breitenbach, Silvana

Folgende Personen sind entschuldigt:

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Sitzungsniederschrift vom 15.07.2019; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2 Bebauungsplanänderung "Zw. Zeiselmühle und Steinbruch" im Bereich der Flur Nr. 2034/1; Abwägung der TÖB und Satzungsbeschuß
- 3 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich: a) Mitarbeiter im Bauhof ab 15.10.2019

Öffentliche Sitzung

zu 1 **Sitzungsniederschrift vom 15.07.2019; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Niederschrift vom 15.07.2019 steht im RIS.

Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt die Niederschrift vom 15.07.2019, hier öffentlicher Teil an.
TOP 7 wird berichtigt Ja 11 Stimmen – Nein 0 Stimmen

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

zu 2 **Bebauungsplanänderung "Zw. Zeiselmühle und Steinbruch" im Bereich der Flur Nr. 2034/1; Abwägung der TÖB und Satzungsbeschuß**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des WWA ist leider erst am 16.07.2019 hier eingegangen. Deshalb konnte die Abwägung hierzu nicht erfolgen.

Nun sind soweit alle Stellungnahmen da. Das Bauamt wurde in die Planungen frühzeitig durch unser Planungsbüro „Planer FM“ sowie der Bauherrschaft mit eingebunden und das Vorhaben abgestimmt.

Der Bauantrag im Freistellungsverfahren entspricht den Festsetzungen der B-Plan-Änderung und wurde bereits am 15.07.2019 dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Die direkten Nachbarn haben den Bauantrag unterzeichnet und hatten die B-Planänderung eingesehen. Damit sind die Voraussetzungen samt der Beteiligung der Öffentlichkeit erfüllt. Das Fachbüro schlägt folgende Stellungnahme vor:

Beschluss:

Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Zeiselmühle und Steinbruch“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Teil A:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Bürger 1 mit Stellungnahme vom 08.07.2019

Es wird darum gebeten, auch Dachterrassen zuzulassen, die geringere Dachneigungen als bisher festgesetzt, aufweisen.

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Gauben und Zwerchhäuser sowie untergeordnete Anbauten und Dachterrassen auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer aufweisen dürfen.

Abstimmungsergebnis: JA-Stimmen : 13 NEIN-Stimmen 0

Teil B:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligt wurde das Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Gesundheitsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Natur- und Landschaftsschutz,
2. Bodenschutz,
3. Brandschutz,
4. Gesundheitsamt

Die Stellungnahmen nachfolgender Träger öffentlicher Belange werden wie folgt behandelt:

Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 25.06.2019

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung - Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden.

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert wurde.

Wandhöhe

Die Angabe zur Wandhöhe von - 7,50 m über geplantem Gelände - sollte nochmals überdacht werden, das kann bei der Baueingabeplanung zu Missverständnissen führen. Eindeutig wäre eine Festsetzung gleich dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 6,0 m bzw. 6,5 m über natürlichem Gelände, auch im Hinblick auf die bereits bebauten Grundstücke.

Erschließung

Aufgrund der relativ großen Grundstücksfläche wurde das Baufenster für das Haupt- haus und für Garagen und Hofladen erheblich vergrößert. Weiterhin wurde die Zufahrt zum Grundstück (hinterer Grundstücksbereich zum Wohnhaus) durch den vom Natur- schutz festgelegten Grüngürtel dargestellt bzw. angedeutet, was zur Folge haben wür- de, dass der seitliche Feldweg mit der Flur Nr. 2030 als offizielle Zufahrt dienen müss- te. Sollte dies so beabsichtigt sein, dann muss der Zufahrtsweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden und die „weiße Stelle“, die den Grün- streifen unterbricht, zweifelsfrei als Zufahrt gekennzeichnet werden.

Auch der Zufahrtsbereich zu den Garagen/Hofladen ist als solcher mit dem Planzei- chen 6.4 der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.

Nachrichtliche Übernahme

Aus der Begründung, Seite 5, Ziffer 3.10 geht hervor, dass das Plangebiet vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes liegt. Für die Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes bitten wir das Planzeichen Ziffer 10.3 der Planzeichenver- ordnung zu verwenden. Alleine die Kennzeichnung mit „römisch III“ reicht nicht aus, da daraus nicht eindeutig hervorgeht, ob der komplette Planbereich betroffen ist. Wir bit- ten um Überarbeitung der Darstellung der nachrichtlichen Übernahme.

Beschluss:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung - Legende, planungsrechtli- che Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernah- men, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) wird aktualisiert.

Präambel

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Wandhöhe

Die Festsetzung zu Höhenentwicklung ist eindeutiger. Die genaue Lage des Bezugspunktes ist definiert. Danach bemessen sich alle darüber liegenden Höhen. Da sich das vordere Baufeld im Bereich der Böschung befindet, wäre eine Bemessung „über natürlichem Gelände“ sehr vage. Im Übrigen stellt die Böschung kein natürliches Ge- lände mehr dar, da es im Zuge der Erschließung abgegraben wurde.

Zur Verdeutlichung wird ergänzt, dass die Oberkante Straße der Bezugspunkt ist.

Erschließung

Im Bebauungsplan werden die Einfahrtsbereiche ergänzt.

Nachrichtliche Übernahme

Die Übernahme der Randbegrenzung würde die Lesbarkeit des Plans erschweren. Darüber hinaus hat die Kennzeichnung nur nachrichtlichen Charakter.

Zur Eindeutigkeit der nachrichtlichen Übernahme wird ergänzt, dass das gesamte Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet liegt.

Abstimmungsergebnis: JA-Stimmen : 13 NEIN-Stimmen: 0

Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz

Stellungnahme vom 25.06.2019

An das Plangebiet grenzt, soweit bekannt, ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Ca. 150 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die belüftete Teichkläranlage der Gemeinde Röllbach.

Für eine endgültige Stellungnahme durch den Immissionsschutz ist der zurzeit genehmigte und tatsächliche Umfang der Tierhaltung darzulegen. Art der Tierhaltung, Ort der Tierhaltung sowie ggf. Ort und Art der Mistlagerung sind anzugeben.

Es wird auf die Ziff. 16 des Kapitels IV 4.2 der Planungshilfen in der Bauleitplanung von der „Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr“ hingewiesen, wo es heißt:

Man sollte daher gemischt bebaute Gebiete zunächst daraufhin untersuchen, ob die Darstellung als Mischgebiet mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht. Baugebiete dürfen nicht allein deswegen als Mischgebiet (oder gegebenenfalls Dorfgebiet) ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben."

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Hofstelle werden aktuell 16 Mutterkühe und ein Bulle sowie kurzzeitig 16 Jungtiere gehalten. Die Kühe sind von Mitte April bis Oktober auf der Weide. Von Juni bis Oktober befinden sich ca. 250 Puten im Kuhstall. Mist wird auf dem Hof nicht gelagert.

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich nicht um eine Neuaufstellung, sondern um eine Änderung. Im Plangebiet soll gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Hofladen entstehen soll. Diese Nutzung unterstützt der Gebietseinstufung „beschränktes Dorfgebiet“ und trägt gleichzeitig dazu bei, dass die Fläche zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und geplante Wohnhaus durch eine „vermittelnde“ Nutzung gefüllt werden kann.

Abstimmungsergebnis: JA-Stimmen : 13 NEIN-Stimmen: 0

Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz

Stellungnahme vom 25.06.2019

Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück Fl. Nr. 2034/1, Gemarkung Röllbach, befindet sich in der „Weiteren Schutzzone III“ des mit Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13. Dezember 1996 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen 2 Röllbach und grenzt direkt an die „Engere Schutzzone II“.

Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist bei der Planung vollumfänglich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in einem Wasserschutzgebiet stets einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

In fachlicher Hinsicht bitten wir, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan ergänzt, dass die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten ist und dass die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Abstimmungsergebnis: JA-Stimmen : 13 NEIN-Stimmen: 0

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahme vom 15.07.2019

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Wegen der Hanglage besteht bei Starkniederschlag jedoch die Gefahr von wildabfließendem Wasser. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bebauungsplan werden keine Angaben zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gemacht.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Es ist daher zu prüfen, wie eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Außerdem sind entsprechende Flächen für die Versickerungsanlagen im Bebauungsplan vorzuhalten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Diese Punkte sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das geplante Vorhaben liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen 2, welcher der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Röllbach dient. Der bestehende Bebauungsplan wurde vor Festsetzung des Wasserschutzgebietes ausgewiesen (im Jahr 1980, das Wasserschutzgebiet folgte erst im Jahr 1996). Das betroffene Flurstück (2034/1) liegt ca. 180 m östlich des Trinkwasserbrunnens, und grenzt unmittelbar an die engere Schutzzone

(Zone II) an. Eine Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung wäre an diesem Standort verboten.

Der Standort ist für eine (Wohn-)Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht aus Gründen des Trinkwasserschutzes nicht zu begrüßen. Gerade die Vergrößerung der möglichen Baufläche und eine Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen (auf den Brunnen zu) wird kritisch gesehen. Durch die Nutzung des Flurstücks dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Öffentliche Trinkwasserversorgung entstehen. Ggf. wäre dies durch ein Bodengutachten oder hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Bei einem baurechtlichen Verfahren ist mit Bedingungen und Auflagen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes zu rechnen.

Die bestehende Schutzgebietsverordnung wäre bei der Planung, Bauausführung und späteren Nutzung zu beachten. Nach der geltenden Schutzgebietsverordnung sind z. B. bei der Errichtung baulicher Anlagen in der Zone III folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Gründungssohle darf nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen, und Abwasser muss in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden.
- Die Dichtigkeit der Entwässerungsanlage ist vor deren Inbetriebnahme mittels Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
- Veränderungen der Erdoberfläche sind nach § 3 Nr.1 Ziffer 2 der Schutzgebietsverordnung im gesamten Wasserschutzgebiet verboten, ausgenommen davon ist nur die Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.
- Bei Bauvorhaben sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Bei Versiegelungen ist generell mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung, und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt, zu rechnen. Flächenversiegelungen sind daher stets so gering wie möglich zu halten.

Soll die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden, so ist dabei auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen verläuft im Planungsgebiet eine Trinkwasserleitung, die sowohl planerisch als auch bei der Bauausführung zu berücksichtigen wäre. Eine Schädigung der Leitung durch Bauarbeiten ist zu verhindern.

Es sind zudem immer auch die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beschluss:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer

Um Schäden an der Bausubstanz vermeiden zu können, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Starkniederschlag die Gefahr von wildabfließendem Wasser besteht und dass dagegen geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach und Hofflächen) wird an das bestehende Kanalnetz in der Straße „An der Zeiselsmühle“ angeschlossen. Von dort läuft das Wasser in den bestehenden Straßengraben. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt somit wie bei allen anderen in der Straße.

In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass bei einer Versickerung die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten sind. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENNOG nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bei der Planänderung handelt es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern lediglich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Das Baufeld wird in westliche Richtung um ca. 12,0 m erweitert, um auf dem großen Grundstück zwei Wohnhäuser errichten zu können. Trotz der Vergrößerung wird die Grundflächenzahl beibehalten. Es wird somit keine höhere Überbauung zugelassen, als bisher rechtlich zulässig. Somit werden sich auch die Einflüsse auf das Trinkwasserschutzgebiet nicht negativ auswirken.

Dass bei einem baurechtlichen Verfahren mit Bedingungen und Auflagen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Um die Belange des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten, werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Gründungssohle darf nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen und Abwasser muss in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden.
- Die Dichtigkeit der Entwässerungsanlage ist vor deren Inbetriebnahme mittels Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
- Veränderungen der Erdoberfläche sind nach § 3 Nr.1 Ziffer 2 der Schutzgebietsverordnung im gesamten Wasserschutzgebiet verboten.
- Bei Bauvorhaben sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind ausreichend bemessen.

Die Trinkwasserleitung liegt in der Straße „An der Zeiselsmühle“ und wird bei den Bauarbeiten beachtet.

Die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) werden beachtet.

Abstimmungsergebnis: Ja - Stimmen: 13 Nein – Stimmen: 0

Satzungsbeschluss insgesamt:

Der Gemeinderat beschließt die B-Plan Änderung „Zwischen Zeiselmühle und Steinbruch im Bereich des Flurstücks 2034/1 als Satzung.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

**zu 3 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich: a)
Mitarbeiter im Bauhof ab 15.10.2019**

Sachverhalt

Herr Robert Ackermann verstärkt ab dem 15.10.2019 das Bauhofteam

Beschluss:

Zu a) Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis und billigt diese.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

Röllbach, 06.09.2019

Rudi Schreck
Vorsitzender

Silvana Breitenbach
Protokollführer