

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 08.06.2020



---

Sitzungsdatum:	Montag, den 08.06.2020
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Pfarrheim, Deutscher Hof 13, 63934 Röllbach

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

## **Folgende Personen sind anwesend:**

### 1. Bürgermeister

Schwing, Michael - 1. Bürgermeister -

### 2. Bürgermeister

Speth, Christian - 2. Bürgermeister -

### ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Buhleier, Boris

Elbert, Michael

Englert, Vanessa

Müller, Miriam

Muylkens, Sarah

Sauerstein, Ulrich

Schüßler, Rainer

Weinkötz, Florian

Wolz, Ralf

Zimlich, Reinhold

### von der Verwaltung

Brück, Stefan

Faulhaber, Sophia

## **Folgende Personen sind entschuldigt:**

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

# Tagesordnung:

## Öffentliche Sitzung

- 1 Sitzungsniederschriften vom 27.04. und 06.05.2020; Anerkennung der Niederschriften: hier öffentliche Teile; Beratung und Beschlussfassung
- 2 Finanzrecht
  - 2.1 Information zum Haushaltsrecht
  - 2.2 Haushaltsplan 2020, samt Stellenplan und Finanzplanung und Vorstellung geplanter Maßnahmen; Informationen und Vorberatung
- 3 Bau- und Verkehrsrecht
  - 3.1 Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände", Markt Mönchberg, Beteiligung der Gemeinde Röllbach als Träger öffentlicher Belange, Beratung und Beschlussfassung
  - 3.2 Informationen zum geplanten Umbau der Zehntscheuer, Deutscher Hof 14, gemeindliches Einvernehmen, Beratung und Beschlussfassung
  - 3.3 Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Am Bangert 1, gemeindliches Einvernehmen, Beratung und Beschlussfassung
  - 3.4 Schreiben aus der Bürgerschaft, Parksituation Kirchgasse/Ecke Hauptstraße, Beratung und Beschlussfassung
- 4 Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information

Bürgermeister Michael Schwing beantragt die Zusammenführung der Punkte 2.1 und 2.3 zu einem Tagesordnungspunkt. Dem wird einstimmig zugestimmt..

### **Öffentliche Sitzung**

#### **zu 1            Sitzungsprotokolle vom 27.04. und 06.05.2020; Anerkennung der Niederschriften: hier öffentliche Teile; Beratung und Beschlussfassung**

Der Marktgemeinderat erkennt die Niederschrift vom 27.04.2020 und 06.05.2020; hier: öffentlicher Teil, an.

**einstimmig beschlossen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

#### **zu 2            Finanzrecht**

##### **zu 2.1        Information zum Haushaltsrecht**

###### **Sachverhalt:**

Die Kämmerin Sophia Faulhaber gibt eine kurze Information zum Haushaltsrecht.

**zur Kenntnis genommen**

##### **zu 2.2        Haushaltsplan 2020, samt Stellenplan und Finanzplanung und Vorstellung geplanter Maßnahmen; Informationen und Vorberatung**

Die Kämmerin Sophia Faulhaber informiert über den Haushaltsplan 2020, samt Stellenplan, und Finanzplanung zur Vorberatung.

Insbesondere werden die geplanten Investitionsmaßnahmen im Haushaltsjahr 2020 vorgestellt.

**zur Kenntnis genommen**

#### **zu 3            Bau- und Verkehrsrecht**

##### **zu 3.1        Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände", Markt Mönchberg, Beteiligung der Gemeinde Röllbach als Träger öffentlicher Belange, Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Mönchberg beabsichtigt die Erstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“. Hierzu soll von der Nachbargemeinde Röllbach eine Stellungnahme bzgl. der öffentlichen Belange abgegeben werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde Vorliegen, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht
2. den Darstellungen eines Landschaftsplanes oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt, oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Die Verwaltung empfiehlt:

Seitens der Gemeinde bestehen keine Berührungspunkte der oben aufgelisteten Belange. Der Aufstellung des Bebauungsplans kann die Zustimmung erteilt werden.

Der Gemeinderat beschließt dem Bauherrn mitzuteilen, dass die Gemeinde Röllbach das Bauvorhaben befürwortet. Diese positive Rückmeldung ist dem Bauherrn schriftlich für seine weitere Planungen zukommen zu lassen. Weitere Details sind in einem förmlichem Genehmigungsverfahren zu klären.

**einstimmig beschlossen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

### **zu 3.2    Informationen zum geplanten Umbau der Zehntscheuer, Deutscher Hof 14, gemeindliches Einvernehmen, Beratung und Beschlussfassung**

Der Eigentümer des Grundstücks Deutscher Hof 14, Flur Nr. 251, Gem. Röllbach möchte das bestehende historische Gebäude die Zehntscheuer restaurieren und wiederaufbauen. Dies soll in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Hierfür wurden Pläne, Schnitte und Ansichten vom Bauherrn erstellt, welche vor der Stellung eines Bauantrages dem Gemeinderat zur Ansicht, Prüfung und Beschlussfassung zur Verfügung gestellt wurden.

Der Bauherr beabsichtigt im Dachgeschoss der ehem. Zehntscheuer eine Wohnung zu errichten. Diese soll barrierefrei über einen Aufzug zugänglich sein. Weiterhin soll es ein Treppenhaus im Gebäude sowie eine Außentreppe als zweiten Rettungsweg geben. Das Erdgeschoss soll als frostsicherer Lagerraum genutzt werden.

Die Baumaterialien werden dem historischen Gebäude angepasst. Das bedeutet, die Außenwände werden sichtbar aus Sandstein erstellt und die Dacheindeckung erfolgt aus Holzschindeln.

Zum Gebäude gehört ein Hof und ein kleiner Gartenbereich. Zwei PKW-Stellplätze können im Hof erstellt werden.

Für den Standort des Gebäudes gibt es keinen Bebauungsplan und es liegt keine Satzung vor. Das Vorhaben liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB gilt:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände gegenüber dem geplanten Vorhaben, da barrierefreier Wohnraum geschaffen wird, der Altort wiederbelebt wird, damit verbunden

die Beseitigung des Gebäudeleerstands und die Verschönerung des Ortskerns angestrebt wird.

Empfehlenswert wäre es einen Städteplaner zu Rate zu ziehen, um mit Ihm zusammen die Umsetzung des Gebäudes in der Hinsicht des historischen Hintergrundes zu planen und zu prüfen.

Baurechtlich ist die Form des Daches und das Material der Eindeckung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde durch die Stellung eines Antrags auf Baugenehmigung oder einem ordentlichen Antrag auf Vorbescheid zu klären.

Der Gemeinderat beschließt die getroffene Entscheidung hinsichtlich des Vorhabens dem Bauherr für seine weitere Planungen schriftlich mitzuteilen, und einen Vororttermin vor der nächsten Sitzung mit einem Städteplaner zu vereinbaren.

**einstimmig beschlossen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

**zu 3.3      Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Am Bangert 1, gemeindliches Einvernehmen, Beratung und Beschlussfassung**

Nach der positiven Vorstellung des Antrags auf Vorbescheid im Gemeinderat am 27.04.2020 wurde der Antrag zurückgezogen und wird jetzt als Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) neu eingereicht.

Es ist geplant auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Bauweise zweigeschossig mit Satteldach, massiv, ohne Unterkellerung.

Geplant sind im EG ein bis zwei Gewerbeeinheiten (Praxen/Büros) und im OG und DG je zwei Wohnungen = vier Wohneinheiten, die barrierefrei über einen Aufzug erschlossen sind.

Die Legende im B-Plan gibt bei Punkt 4 vor: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf größeren Grundstücken in Wohngebäuden max. zwei Wohneinheiten zulässig. Da dies jedoch vier sind, müsste darüber eine Befreiung im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Auf dem Baugrundstück werden 10 Stellplätze nachgewiesen

Zur Begründung des Antrags wird aufgeführt, dass der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum größer ist als an Gewerbeflächen. Die Nachbarn haben unterzeichnet.

Die Begründung im B-Plan bezüglich der Begrenzung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten auf größeren Grundstücken beruht darauf: "Das der ausgewiesene Verkehrsraum den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr aufnehmen kann."

Im vorliegenden Fall erfolgt der aufkommende Ziel- und Quellverkehr weitgehend über die Röllfelder Straße. Somit erhöht sich der aufkommende Lärmpegel nicht zusätzlich auf ein evtl. unzumutbares Maß.

Die Verwaltung empfiehlt:

Dem Bauantrag und der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan kann aufgrund der oben genannten Gründe zugestimmt werden.

Der Gemeinderat beschließt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Ebenso stimmt er einer Befreiung zur Anzahl der Wohneinheiten zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

**zu 3.4      Schreiben aus der Bürgerschaft, Parksituation Kirchgasse/Ecke Hauptstraße, Beratung und Beschlussfassung**

Bürgermeister Michael Schwing stellt ein Schreiben aus der Bürgerschaft vor. In diesem Schreiben wird die Parksituation Kirchgasse/Ecke Hauptstraße bemängelt. Hierüber soll im Gemeinderat beraten und ein Beschluss gefasst werden.

Der Gemeinderat beschließt eine Sichtungsfahrt mit der Feuerwehr durchzuführen und die Bürger auf die unzulässige Parksituation aufmerksam zu machen. Weiter wird ein Termin mit der KVÜ stattfinden. Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister mit der Durchführung.

**einstimmig beschlossen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

**zu 4      Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information**

Bürgermeister Michael Schwing berichtet über die kürzlich stattgefunden Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Mönchberg. Weiter präsentiert er verschiedene Maßnahmen in der Gemeinde.

**zur Kenntnis genommen**

Mönchberg, 29.06.2020

Michael Schwing  
Vorsitzender

Sophia Faulhaber  
Protokollführer