

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 13.05.2024



---

Sitzungsdatum: Montag, den 13.05.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 23:20 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, Rathaus Röllbach

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

## **Folgende Personen sind anwesend:**

### 1. Bürgermeister

Schwing, Michael - 1. Bürgermeister - ab TOP 5

### 2. Bürgermeister

Speth, Christian - 2. Bürgermeister -

### ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Buhleier, Boris ab TOP 6

Elbert, Michael

Englert, Vanessa

Kempf, Thomas

Müller, Miriam

Muylkens, Sarah

Schüßler, Rainer

Weinkötz, Florian

Wolz, Ralf

Zimlich, Reinhold ab TOP 2

### Schriftführer/in

Breitenbach, Silvana

## **Folgende Personen sind entschuldigt:**

### Schriftführer/in

Wassum, Claudia

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1 Wasserversorgung der Gemeinde Röllbach, hier: Vor-Ort-Termin im Pumpenhaus; Information
- 2 Sitzungsniederschrift vom 15.04.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 3 Bauantrag: Umnutzung eines Büroraumes zu einem Praxisraum für Naturheilkunde, Am Bangert 4, Flur-Nr. 440/29 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung
- 4 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Am Bangert 20, Flur-Nr. 440/12 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung
- 5 Isolierte Befreiung: Anbau einer Garage/Maschinenhalle für Garte- und Landmaschinen und -Geräte, In den Vierteln 24, Flur-Nr. 511/12 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung
- 6 Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, Beratung und Beschlussfassung
- 7 Billigungs- und Auslegungsbeschluss, zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, in der Fassung vom 14.01.2024; Beratung und Beschlussfassung
- 8 Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung; Information
- 9 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich

## Öffentliche Sitzung

### **zu 1 Wasserversorgung der Gemeinde Röllbach, hier: Vor-Ort-Termin im Pumpenhaus; Information**

#### **Sachverhalt:**

Im Bereich der Wasserversorgung stehen in den nächsten Monaten der bereits begonnene Bau der Wasserleitung zum neuen Tiefbrunnen an und im Anschluss daran, der Ausbau des TB3. Um sich ein Bild zur aktuellen Wasserversorgung Röllbachs zu machen, soll dieser Vor-Ort-Termin dienen. Hierzu wird neben dem Bauhofleiter Christian Speth auch der Wasserwart Karlheinz Speth für einen Austausch anwesend sein.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

### **zu 2 Sitzungsniederschrift vom 15.04.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift vom 15.04.2024 war vorab im RIS veröffentlicht.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erkennt die Niederschrift vom 15.04.2024, hier öffentlicher Teil, an.

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### **zu 3 Bauantrag: Umnutzung eines Büroraumes zu einem Praxisraum für Naturheilkunde, Am Bangert 4, Flur-Nr. 440/29 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Zur Flur-Nr. 440/29 Gem. Röllbach liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zur Umnutzung eines Büroraumes zu einem Praxisraum für Naturheilkunde vor.

Das Vorhaben wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2023 behandelt.

Das Landratsamt Miltenberg hat hierzu eine Befreiung zum ursprünglichen Bauantrag aus dem Jahr 2019 nachgefordert. Folgende Befreiung wird gefordert:

- Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen  
Die Terrasse überragt die Baugrenzen in südwestlicher Richtung.  
Der Gartengeräteschuppen, sowie das Schwimmbad liegen außerhalb der Baugrenzen.

Die Verwaltung empfiehlt, der geforderten Befreiung zuzustimmen, da ein Rückbau der Anlagen unverhältnismäßig wäre.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, der Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Terrasse, des Geräteschuppens und des Schwimmbades zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, die Entscheidung dem LRA mitzuteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 11    Nein 0    Anwesend 11**

**zu 4            Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Am Bangert 20, Flur-Nr. 440/12  
Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Zur Flur-Nr. 440/12 Gem. Röllbach, Am Bangert 20, liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Wohnhausneubau mit Carport vor.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Unterer Bangert“. Das Gebiet des Bebauungsplanes in welchem sich das Grundstück befindet, wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
Das geplante Vorhaben ist somit grundsätzlich zulässig.

Zusammen mit dem Bauantrag wurden mehrere Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Carports um 1,50 m
- Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Terrasse
- Überschreitung der Wandhöhe um 0,17 m
- Errichtung einer Stützmauer mit max. 1,95 m Höhe
- Errichtung des Carports an abweichender Position

Die Unterschriften der Nachbarn sind vollständig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag und der hiermit verbundenen Befreiungen zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt dem Bauantrag und den hiermit verbundenen Befreiungen zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 11    Nein 0    Anwesend 11**

**zu 5            Isolierte Befreiung: Anbau einer Garage/Maschinenhalle für Garte- und  
Landmaschinen und -Geräte, In den Vierteln 24, Flur-Nr. 511/12 Gem. Röll-  
bach; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Zur Flur-Nr. 511/12 Gem. Röllbach, In den Vierteln 24, liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung (Art. 64 BayBO) zum Anbau einer Garage/Maschinenhalle für Garte- und Landmaschinen und -Geräte vor.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „In den Vierteln“. Das Gebiet des Bebauungsplanes in welchem sich das Grundstück befindet, wurde als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Vorhaben kann in diesem Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

-Zu diesem Vorhaben wird eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt. Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Zweck der in dem reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

-Weiterhin wird eine Befreiung von den Baugrenzen beantragt. Das Vorhaben soll direkt an das Wohnhaus angebaut werden. Dieses liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen. Somit liegt das geplante Vorhaben ebenfalls außerhalb der Baugrenzen.

Die Unterschriften der Nachbarn sind vollständig.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu der Ausnahme und der Befreiung zu erteilen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, dem Bauvorhaben, der hiermit verbundenen Ausnahme, sowie der hiermit verbundenen Befreiung zur Überschreitung der hinteren Baugrenze zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, dem Antragsteller die Entscheidung mitzuteilen.

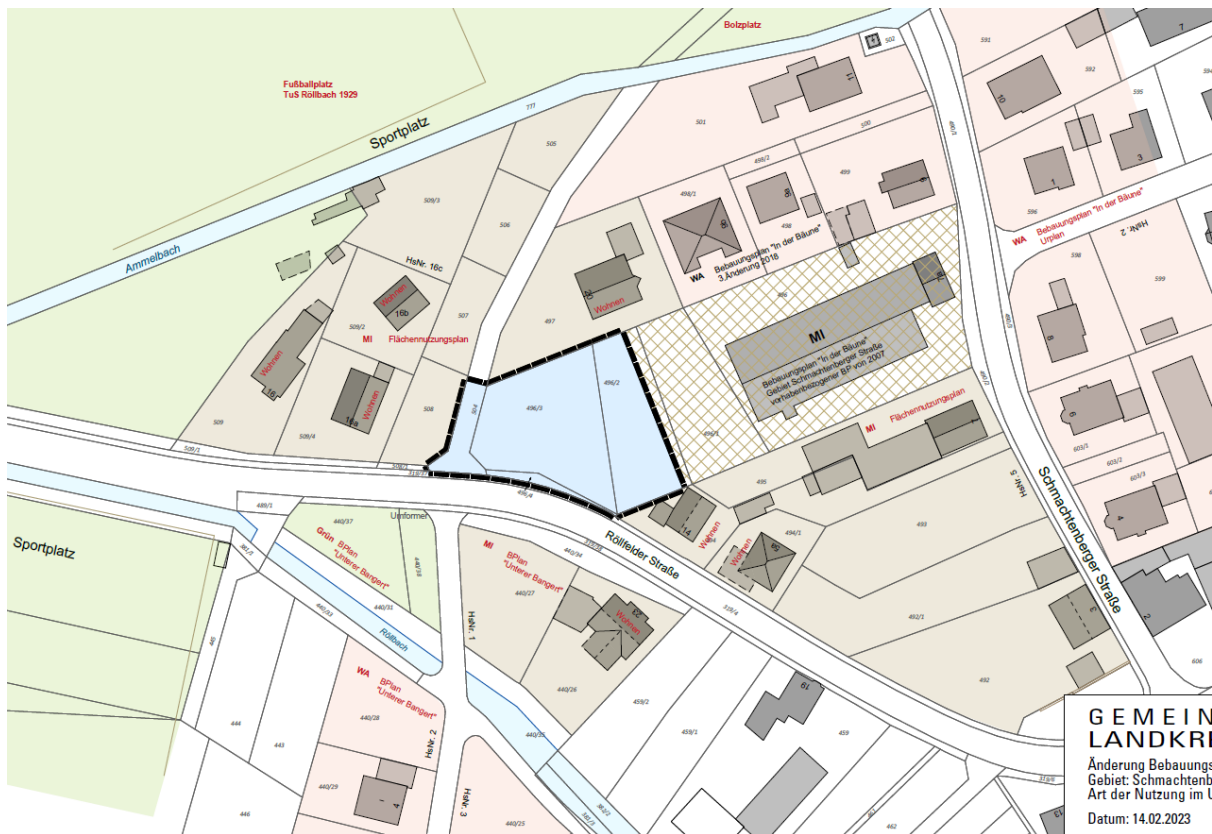
**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0    Anwesend 12**

**zu 6            Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Röllbach möchte eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen.

Hierzu soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit dem wie auf der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellten Geltungsbereich aufgestellt werden:



Die beiden noch unbebauten Parzellen sind gut für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung ist gesichert. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Röllbach liegen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes:

Die Flur-Nrn. 496/3 und 496/4 (alle vollständig) sowie 496/2 und 504 (alle teilweise).

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan für das entsprechende Gebiet berichtigt werden.

Die Kosten für das Bauleitverfahren sind durch einen städtebaulichen Vertrag an die betroffenen Grundstückseigentümer weiterzugeben.

### **Beschluss:**

Frau Elisabeth Busch wurde als Zuhörerin das Wort erteilt.

Sie erklärte dem Gemeinderat, dass im Jahr 2002/2003 im Rahmen der Umwidmung der Schmachtenberger Straße 7 a in Wohnungen, diese Fläche als Ausgleichsfläche diene. Es wurde damals ein Beschluss gefasst, dass auf dieser Fläche keine Bebauung möglich ist. Dieser damals gefasste Beschluss müsste somit zurückgenommen werden. Dieser TOP wurde in die nächste Gemeinderatssitzung vertagt.

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

**zu 7 Billigungs- und Auslegungsbeschluss, zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, in der Fassung vom 14.01.2024; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a " für die Flur-Nrn. 496/3 und 496/4 (alle vollständig) sowie 496/2 und 504 (alle teilweise) gefasst.

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan für das entsprechende Gebiet berichtigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Herr Matthiesen vom Planer Büro FM aus Aschaffenburg beauftragt.

Ziele und Zwecke der Überplanung des Baugebietes:

Die Gemeinde Röllbach möchte eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen.

Herr Matthiesen hat einen Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes fertiggestellt (siehe Anhang).

**Beschluss:**

Dieser TOP wurde analog TOP 6 in die nächste Gemeinderatssitzung vertagt.

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

**zu 8 Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung; Information**

**Sachverhalt:**

Für die Ausbaumaßnahme „Am Wasen“ wurde der Auftrag für die Verrohrung und die Erstellung des Gehweges an die Firma Neff in Höhe von 29.580,09 € brutto vergeben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Bekanntgaben zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**zu 9 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich**

**Sachverhalt:**

- Ehrung von Silvana Breitenbach für Sitzungsdienst von 1990 – 2024 mit einem Dankeschön und Überreichung eines Blumenstraußes.
- Bilder vom Seniorenausflug mit 2 Busse nach Würzburg zum Bezirkstag / Käppelle
- Gedenktag der Bombennacht in der Kirche
- Übung der FFW Mönchberg und Röllbach mit Leistungsabzeichen
- Einsatz bei Starkregen; Dank an die FFW und die Mitarbeiter des Bauhofs

- Info über Stand der Baumaßnahme in den Vierteln
- Feldgeschworenentag in Mömlingen; Ehrung Manfred Hofmann für 25 Jahre
- Info und Bilder vom Florianstag in Schmachtenberg

-

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung – öffentlich – zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen    Ja 13    Nein 0    Anwesend 13**

Gemeinde Röllbach, 26.06.2024

Michael Schwing  
Vorsitzender

Silvana Breitenbach  
Protokollführer