

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 21.10.2024



---

Sitzungsdatum: Montag, den 21.10.2024  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 22:25 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, Rathaus 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

Kempf, Thomas

Mosch, Boris

Müller, Miriam

Muylkens, Sarah

Schüßler, Rainer

Weinkötz, Florian

Zimlich, Reinhold

bis 22:01 Uhr

ab TOP 2

### Schriftführer/in

Wassum, Claudia

## **Folgende Personen sind entschuldigt:**

### ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Elbert, Michael

Englert, Vanessa

Wolz, Ralf

### Schriftführer/in

Breitenbach, Silvana

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung

- 1 Sitzungsniederschrift vom 30.09.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ und Änderung des FNP; Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB; Beratung und Beschlussfassung
- 3 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ und Änderung des FNP; Aufnahme einer weiteren Festsetzung; Beratung und Beschlussfassung
- 4 Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ gemäß §10 Abs. 1 BauGB; Beratung und Beschlussfassung
- 5 Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“; Beratung und Beschlussfassung
- 6 Regionalbudget 2025, hier Teilnahme und Projektauswahl; Beratung und Beschlussfassung
- 7 Brennholzpreise 2024/25; Beratung und Beschlussfassung
- 8 Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung; Information
- 9 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich

## Öffentliche Sitzung

zu 1 **Sitzungsniederschrift vom 30.09.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung**

### Sachverhalt:

Die Niederschrift vom 30.09.2024 war vorab im RIS veröffentlicht.

### Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt die Niederschrift vom 30.09.2024, hier öffentlicher Teil, an.

**einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

zu 2 **4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ und Änderung des FNP; Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB; Beratung und Beschlussfassung**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat Röllbach wägt die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune“ eingegangenen Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Teil A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Teil B) ab und nimmt hierzu Stellung. Grundlage bildet der Abwägungsvorschlag des Büros PlanerFM Fache Matthiesen GbR vom 11.09.2024. Der Beteiligungszeitraum war vom 31.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024.

### **Teil A Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB**

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht
2. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz
3. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Miltenberg, Brand- und Katastrophenschutz
6. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
8. Zweckverband AMME
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
12. Deutsche Telekom Technik GmbH.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 08.08.2024

2. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 02.09.2024
3. Zweckverband AMME mit Schreiben vom 26.07.2024 und Mitteilung, dass die Gemeinde Röllbach nicht in deren Zuständigkeit fällt.
4. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.09.2024
5. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 03.09.2024 mit Hinweisen, die die Ebene der Objektplanung betreffen.
6. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 03.09.2024

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

1. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 29.07.2024
2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 30.08.2024
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 05.09.2023
- 4A) Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 03.09.2024
- 4C) Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 03.09.2024
- 4D) Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz mit Schreiben vom 03.09.2024
- 4E) Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz mit Schreiben vom 03.09.2024
- 4F) Landratsamt Miltenberg, Denkmalschutz mit Schreiben vom 03.09.2024

## **1. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 29.07.2024**

### **Anregungen / Hinweise:**

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Beune – Schmachtenberger Straße 7a“ und des zugehörigen Flächennutzungsplans in Röllbach Lkr. Miltenberg, zuletzt geändert am 14. Januar 2024, verläuft ein 0,4kV Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Parallel, zur Versorgung der bestehenden Straßenbeleuchtung, ein zusätzliches 0,4kV Niederspannungskabel. Alle Versorgungsleitungen haben einen Schutzzonenbereich von 1mtr. beidseits der Trassenachse.

Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt. Diese Plankopie ist nicht für Maßnahmen geeignet und dient somit nur für Planungszwecke. Für den richtigen Verlauf der Leitungssachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Beune – Schmachtenberger Straße 7a“ und des zugehörigen Flächennutzungsplans in Röllbach Lkr. Miltenberg, bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Unsererseits bestehen derzeit keine Planungen bezüglich der Verlegung von zusätzlichen Versorgungskabeln bzw. deren Auswechslung.

## **2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 30.08.2024**

### **Anregungen / Hinweise:**

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das " Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle " der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

### **3. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 05.09.2024**

#### **Anregungen / Hinweise:**

Die wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte sind ausreichend gewürdigt. Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung von Quell-, Drän- und Schichtenwasser in die öffentliche Kanalisation unzulässig ist. Wir empfehlen den Hinweis Nr.3 entsprechend zu ergänzen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplan sowie des zugehörigen Bebauungsplans besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

### **4. A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

mit Schreiben vom 03.09.2024

#### **Anregungen / Hinweise:**

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

#### Berichtigung des Flächennutzungsplans

Mit den vorgelegten Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes besteht Einverständnis.

#### Bezeichnung des Bebauungsplans

Im Planentwurf und in der Begründung wird der gegenständliche Bebauungsplan bzw. die Änderung nicht einheitlich bezeichnet. Im Planentwurf und in der Begründung wird die „4. Änderung“ des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ angegeben. Der Urplan trägt jedoch die Bezeichnung „In der Bäune“. Sofern es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Änderung des Bebauungsplanes handeln soll, ist die Bezeichnung „In der Bäune“ zu übernehmen. Sollte es sich jedoch um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handeln, kann die Bezeichnung/ Name beibehalten werden. Es müsste jedoch ein dementsprechender Gemeinderatsbeschluss gefasst werden. Auf Seite 3 der Begründung wird das Planungsvorhaben als „2. Änderung“ betitelt.

Nach Auffassung des Landratsamtes handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2007 um eine Änderung des Urplans und damit vorliegend um die **4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“**. Wir bitten um einheitliche Verwendung dieser Bezeichnung und eine entsprechende Überarbeitung im Planentwurf und in der Begründung.

*Zu den Festsetzungen im Einzelnen:*

#### Präambel

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert. Wir bitten um Anpassung in der Präambel.

#### Nutzungsschablone

Die in der Planzeichnung dargestellte Nutzungsschablone wird unter „A. Planungsrechtliche Festsetzungen“ nicht aufgeführt. Eine entsprechende Erklärung fehlt. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.

#### Art der baulichen Nutzung

Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird die farbliche Darstellung des Allgemeinen Wohngebiets gemäß Nr. 1.1.3 (rot mittel) der Anlage zur PlanZV empfohlen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe nach Ziffer 2.1.1 wird die Größe m über Normalhöhen Null gewählt. In der Begründung (Ziffer 7.2.1, Seite 15) werden Gebäudeschnitte dargestellt, die diese Maßangaben veranschaulichen und deren Darstellung das Arbeiten mit dem Plan deutlich vereinfachen würden. Wir empfehlen diese Darstellung auch im Plan zu ergänzen.

#### Bauweise

Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der offenen Bauweise werden insbesondere § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO angegeben. Absatz 4 beschreibt die abweichende Bauweise und ist damit vorliegend nicht einschlägig. Wir bitten um Streichung des Absatz 4.

#### Erhaltung von Bäumen

Unter Ziffer 8.1.1 werden Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen behandelt. In der Planzeichnung ist nicht eindeutig ersichtlich, welche Bäume im Bestand und welche neu zu pflanzen sind. Wir bitten um Verwendung der korrekten Planzeichen gem. Ziffer 13.2 der Anlage zur PlanZV.

#### Oberboden:

Ziffer 8.5 stellt eine verhaltensbezogene Festsetzung dar, für die es im Planungsrecht keine Rechtsgrundlage gibt. Wir bitten darum, die Festsetzung stattdessen unter „C.“ als Hinweis aufzunehmen.

#### Sonstige Planzeichen:

Für die Festsetzung zur Geländeänderung unter 9.1 wird keine Rechtsgrundlage angegeben. Die Festsetzung kann hinsichtlich der Geländegestaltung auf Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO gestützt werden. Eine Verpflichtung zum Nachweis der Erforderlichkeit von Stützmauern (dritter Satz) kann damit jedoch nicht begründet werden.

Wir bitten darum, die beiden ersten Sätze in Ziffer 9.1 unter Angabe der Rechtsgrundlage als Bauordnungsrechtliche Festsetzung unter „B“ aufzunehmen. Der letzte Satz unter 9.1 kann allenfalls als Hinweis unter „C“ aufgeführt werden.

Als sonstiges Planzeichen wird außerdem ohne Gliederungspunkt und ohne Angabe einer Rechtsgrundlage die Festsetzung „Garagen/Carports/Nebenanlagen“ aufgenommen. Die Festsetzung kann auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 gestützt werden. Wir bitten darum diese Festsetzung inhaltlich passend bei der Art der baulichen Nutzung als Gliederungspunkt 1.1. aufzunehmen und die Rechtsgrundlage zu ergänzen.

Ziffer 9 wird damit insgesamt obsolet und kann gänzlich herausgenommen werden.

#### Freiflächengestaltung:

Unter Ziffer 3 in „B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird für die Freiflächengestaltung keine Rechtsgrundlage angegeben. Die Festsetzung kann auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO gestützt werden. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Rechtsgrundlage.

#### Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

Die Genehmigungsfreistellung soll gemäß Ziffer 5 ausgeschlossen werden. Als Rechtsgrundlage wird Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. 58 Abs. 1 BayBO angegeben. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 sieht den Ausschluss jedoch nur für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Betriebe vor. Die Anwendung der Genehmigungsfreistellung kann auf dieser Grundlage nicht generell für alle baulichen Anlagen – insbesondere nicht für die an dieser Stelle zu erwartende Wohnbebauung - ausgeschlossen werden. Wir bitten darum, die Festsetzung zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung zu entfernen.

#### Nachrichtliche Übernahme

Der 60-Meter-Bereich des Röllbachs ist im Planentwurf dargestellt. In der Planlegende wird dies ohne eigenen Gliederungspunkt unter den „Hinweisen“ aufgeführt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine „Nachrichtliche Übernahme“. Wir bitten darum, einen entsprechend bezeichneten Gliederungspunkt „Nachrichtliche Übernahme“ in die Legende aufzunehmen und diesen Passus darunter zu fassen.

#### Rechtsgrundlage Hinweise Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass sich mit der letzten Gesetzesänderung des BayDSchG vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) die Rechtsgrundlage für die Meldepflicht geändert hat. Wir bitten den Hinweis wie folgt zu ergänzen:

„Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.“ (siehe Ausführungen unter F)

#### **4. C) Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

##### **Anregungen / Hinweise:**

Nördlich befindet sich der Fußballplatz des TUS Röllbach 1929 in ca. 75 m Entfernung zu den geplanten Bauplätzen. Der Trainingsplatz des Vereins liegt auf der Südseite der Röllfelder Straße in ca. 90 m Entfernung zu den geplanten Bauplätzen.

##### Lärm von Sportanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Bangert“, der 2016 in Kraft trat, wurde durch Wölfel Beratende Ingenieure GmbH eine Schallimmissionsprognose zum Sportlärm (Sportplatz an der Röllfelder Straße) erarbeitet. Mit den darin angesetzten Emissionsdaten sind keine unzulässigen Emissionen an dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.

##### Straßenverkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 2,8 dB(A) und nachts um ca. 2,6 dB(A) überschritten.

Die Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche für den Bau und die wesentlichen Änderungen von Straßen heranzuziehen sind, werden unterschritten. Über die Planung hinausgehende Schallschutzmaßnahme werden nicht gefordert.

##### Parkplatz und Betrieb der im Anwesen Schmachtenberger Straße 7a ggf. noch vorhandenen gewerblichen Nutzung

Die Baugrenze des geplanten Vorhabens ist nur ca. 3 m von dem östlich anschließenden Parkplatz des Anwesens Schmachtenberger Straße 7a entfernt.

Es wäre auszuschließen, dass eine tatsächliche oder baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung in dem Anwesen Schmachtenberger Straße 7a dem geplanten allgemeinen Wohngebiet entgegenstehen. Soweit bekannt hat hier zumindest früher eine gewerbliche Nutzung durch die Fa. Nestro stattgefunden.

#### **4. D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

##### **Anregungen / Hinweise:**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "In der Bäune" liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 496/3 und 496/4 jeweils vollständig sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 496/2 und 504 der Gemarkung Röllbach. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerisches Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ in Röllbach somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben

innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung des jeweiligen Bauvorhabens an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben. Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### **4. E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

##### **Anregungen / Hinweise:**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet zum Teil innerhalb des genehmigungspflichtigen 60-Meter Bereichs des Röllbachs gem. Art. 20 Abs. 1, 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) befindet. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

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

#### **4. F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

##### **Anregungen / Hinweise:**

Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wir bitten darum, den Hinweis C.1. wie folgt zu ergänzen:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23. Juni 2023.“

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt zur Abwägung der Stellungnahmen 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 folgendes:

##### **Zu 1. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 29.07.2024**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.

Weiterhin sollen die Leitungen in der Planzeichnung dargestellt werden und der Bebauungsplan um folgende Sätze unter den Ziffern 5.0 und 5.2 ergänzt werden:

5.

##### ***Unterirdische Versorgungsleitungen***

*In der öffentlichen Parzelle 504 und 319/37 (Röllfelder Straße) verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzstreifen*



von 1,0m beiderseits der Leitungssachse berühren Flächen innerhalb des Baugrundstücks.

5.2

Die Hinweise im Merkblatt der Bayernwerk Netz GmbH zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind zu beachten.

#### **Zu 2. Deutsche Telekom Technik GmbH** mit Schreiben vom 30.08.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH zu beachten.

Weiterhin sollen die Leitungen in der Planzeichnung dargestellt werden und der Bebauungsplan um folgende Sätze unter den Ziffern 5.0 und 5.1 ergänzt werden:

5.

#### **Unterirdische Versorgungsleitungen**

*In der öffentlichen Parzelle 504 und 319/37 (Röllfelder Straße) verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzstreifen von 1,0m beiderseits der Leitungssachse berühren Flächen innerhalb des Baugrundstücks.*

5.1

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

#### **Zu 3. Wasserwirtschaftsamt** mit Schreiben vom 05.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Satz unter der Ziffer 4.2 ergänzt werden:

4.2

*Die Einleitung von Quell-, Drän- und Schichtenwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.*

#### **Zu 4. A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

mit Schreiben vom 03.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen wie folgt zu beachten:

#### Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

#### Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Bezeichnung einheitlich zu **4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“** zu ändern.

#### Präambel

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Präambel unter dem Absatz zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch den Zusatz „*zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)*“ angepasst wird.

#### Nutzungsschablone

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Festsetzungen aus der Nutzungsschablone unter dem Punkt „C“ Hinweise durch eine beispielhafte Darstellung zur Erläuterung zu ergänzen. Die Darstellung der Nutzungsschablone unter „A“) ist damit entbehrlich.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der PlanZV farblich darzustellen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Schnittdarstellung nur in der Begründung darzustellen und um die Kennzeichnung „WH“ und „FH“ zu ergänzen.

Begründung: Für das Grundstück wurden Gestaltungsvarianten zur Anordnung mit 2 Einzelhäusern entwickelt. Diese sind einschließlich Schnittzeichnungen zur Erläuterung in der Begründung dargestellt (unter 1.2 Planung und 7.2.1 Höhe baulicher Anlagen). Je nach Lage im Grundstück können die baulichen Höhen variieren. Die Festsetzung der Wandhöhe enthält noch einen Spielraum, der ausgeschöpft werden kann, aber nicht muss. Eine Schnittdarstellung könnte hier missverständlich sein.

Die zulässige Gebäudehöhe ist ausreichend durch Festsetzung der Wandhöhen und Firsthöhen festgesetzt. In der Begründung, die integraler Bestandteil des Bebauungsplans ist, sind erläuternde Gebäudeschnitte dargestellt.

#### Bauweise

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, bei der Angabe der Rechtsgrundlage den Absatz 4 zu streichen.

#### Erhaltung von Bäumen

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Planzeichnung nicht zu ändern.

Begründung: Unter „Hinweise“ sind die Planzeichen erläutert. Bei den dargestellten Bäumen handelt es sich um den Baumbestand, der aus dem Luftbild übertragen wurde. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

Als zu erhalten werden die Bäume innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß PlanZV festgesetzt. Hiermit ist eine eindeutige Zuordnung möglich.

#### Oberboden:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und zu beachten. Weiterhin soll die unter dem Punkt 8.5 aufgeführte Festsetzung stattdessen unter „C. Hinweise“ als Punkt 3.1 aufgenommen werden.

#### Sonstige Planzeichen:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamt Miltenberg zu beachten.

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Verweis auf die Rechtsgrundlage unter dem Punkt „B“, Ziffer 4. ergänzt werden:

4.

*Geländeänderungen (Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)*

Weiterhin soll die Festsetzung mit dem Punkt 9: „Sonstige Planzeichen“ nicht geändert werden.

Begründung: Die Zuordnung erfolgt gemäß Planzeichenverordnung (15. Sonstige Planzeichen PlanZV) und dient der Erläuterung des Planzeichens.

#### Freiflächengestaltung:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamt Miltenberg zu beachten.

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Verweis auf die Rechtsgrundlage unter dem Punkt „B“, Ziffer 3. ergänzt werden:

3.

*Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)*

Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, den Absatz zur Genehmigungsfreistellung zu entfernen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Hinweis unter dem Punkt „C“, Ziffer 6. ergänzt werden:

6.

**Genehmigung von baulichen Anlagen im 60m-Bereich des Röllbachs**

*Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des genehmigungspflichtigen 60-Meter Bereichs des Röllbachs gem. Art. 20 Abs. 1, 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).*

*Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.*

Nachrichtliche Übernahme

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Hinweis unter dem Punkt „D“ ergänzt werden:

**D.**

**Nachrichtliche Übernahmen**

*60-Meter Bereich des Röllbachs gem. Art. 20 Abs. 1, 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)*

Rechtsgrundlage Hinweise Denkmalschutz

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamt Miltenberg zu beachten.

Weiterhin soll der Bebauungsplan um folgenden Zusatz unter dem Punkt „C“, Ziffer 1. ergänzt werden:

1.

*sowie Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG*

**Zu 4. C) Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen wie folgt zu beachten:

Lärm von Sportanlagen

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Straßenverkehrslärm

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Parkplatz und Betrieb der im Anwesen Schmachtenberger Straße 7a ggf. noch vorhandenen gewerblichen Nutzung

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamt Miltenberg zu beachten.

Weiterhin soll die Begründung unter „1.1 Bestand“ wie folgt ergänzt werden:

*Lt. Bauantrag sind auf dem Nachbargrundstück 4 Gewerbeeinheiten (Büroräume), 6 Wohnungen und 2 Monteurs-Appartements vorhanden. Eine Umnutzung wurde nicht angezeigt.*

*Für die Büroeinheiten sind die Stellplätze zur Schmachtenberger Straße hin angeordnet. Die rückwärtigen Stellplätze sind der Wohnnutzung zugeordnet.*

**Zu 4. D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen wie folgt zu beachten:

Der Bebauungsplan soll um folgenden Hinweis unter dem Punkt „C“, Ziffer 3.2 ergänzt werden:

3.2

*Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung der Bauvorhaben eine Anpassung des jeweiligen Bauvorhabens an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.*

**Zu 4. E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen wie folgt zu beachten:

Der Bebauungsplan soll um folgenden Hinweis unter dem Punkt „C“, Ziffer 6. ergänzt werden:

6.

***Genehmigung von baulichen Anlagen im 60m-Bereich des Röllbachs***

*Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des genehmigungspflichtigen 60-Meter Bereichs des Röllbachs gem. Art. 20 Abs. 1, 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).*

*Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.*

Die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg wurde eingeholt und wurde bereits unter dem Punkt „Zu 3.“ dieser Abwägung berücksichtigt.

**Zu 4. F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz**

mit Schreiben vom 03.09.2024

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen wie folgt zu beachten:

Der Bebauungsplan soll um folgenden Hinweis unter dem Punkt „C“, Ziffer 1. ergänzt werden:

1.

*Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG*

*Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.*

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**zu 3      4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ und Änderung des FNP;  
Aufnahme einer weiteren Festsetzung; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune“ enthält keine Festsetzungen zur Regelung der Einfriedungshöhe. Somit gilt die BayBO womit Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0m zulässig sind.

Die Verwaltung empfiehlt zur Wahrung des Nachbarschaftsfrieden die Aufnahme einer Formulierung zu den Einfriedungen als Bauordnungsrechtliche Festsetzung wie folgt:

„Einfriedungen:

Die Einfriedungshöhe zur Straße wird mit 1,20m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt. Die Einfriedungshöhe zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird mit 1,50m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen und folgende Bauordnungsrechtliche Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune“ zu ergänzen:

Einfriedungen:

Die Einfriedungshöhe zur Straße wird mit 1,20m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt. Die Einfriedungshöhe zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird mit 1,50m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.“

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**zu 4      Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“  
gemäß §10 Abs. 1 BauGB; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Röllbach hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.01.2024 wurde nach §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 07.09.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß §4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

In der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2024 fand die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen statt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ mit der Begründung in der Fassung vom 21.10.2024, sowie der Ergänzung zur Einfriedungshöhe gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2024, auf Grundlage des §10 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ öffentlich bekannt zu machen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**zu 5      Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans auf der  
Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“; Beratung  
und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2024 gemäß §2 Abs. 1 BauGB aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 24.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 07.09.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 07.09.2024 am Verfahren beteiligt.

In der Gemeinderatsitzung vom 21.10.2024 fand die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahmen statt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ in der Fassung vom 21.10.2024 gemäß §5 BauGB festzustellen. Die Verwaltung wird damit beauftragt, mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ gleichzeitig auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

### **zu 6            Regionalbudget 2025, hier Teilnahme und Projektauswahl; Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Auch im Jahr 2025 gibt es wieder ein Regionalbudget, bei dem Kleinprojekte durch die Kommunale Allianz Spessartkraft und das bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit bis zu 10.000,00 € gefördert werden.

Die Förderanträge hierfür sind bis 15. Dezember 2024 bei der Kommunale Allianz Spessartkraft einzureichen.

Ein Vorschlag aus der Verwaltung wäre:

-„Babbelbänke“ in Röllbach zur Förderung persönlicher Kontakte

Der Vorschlag aus der Verwaltung darf gerne durch weitere Ideen aus dem Gremium ergänzt und im Anschluss beraten werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, bei den Vereinen den Bedarf abzufragen sowie weitere Vorschläge bis zur nächsten Sitzung zu sammeln.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

### **zu 7            Brennholzpreise 2024/25; Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Vonseiten der Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) wurde aufgrund der aktuellen Kosten-/ Preisentwicklung angeregt, die Holzpreise für private Abnehmer anzupassen.

Aktuell liegen wir beim Langholz bei 55 € pro Festmeter und beim Sterholz bei 80 € pro Raummeter. Die Preise verstehen sich jeweils inkl. MwSt.

Im März 2023 wurden die Brennholzpreise letztmalig folgendermaßen angehoben:

- Langholz von 50 auf 55 €
- Sterholz von 60 auf 80 €.

Die aktuelle Preisrange ist dem beigefügten Schreiben der FBG zu entnehmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Brennholzpreise vorläufig auf dem aktuellen Niveau zu belassen. Im Rahmen der Vorstellung des Forstbetriebsplanes 2025 soll die Preisentwicklung und die Zusammensetzung der Kosten für die Holzbearbeitung erläutert werden. Gegebenenfalls kann man dann nochmal über die Holzpreise beschließen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

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

**Sachverhalt:**

Der Firma Solkraft wurde der Auftrag zur Installation der Photovoltaikanlage am Pumpenhaus in Höhe von 17.399,50 € brutto erteilt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

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

**Sachverhalt:**

- Die Bürgerversammlung findet am 21.11.2024 um 19:00 Uhr im Pfarrheim statt.
- Der Seniorennachmittag der Gemeinde findet am 01.12.2024 um 14:00 Uhr in der Turnhalle statt.
- Der Neujahrsempfang findet am 19.01.2025 statt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Gemeinde Röllbach, 13.11.2024

Michael Schwing  
Vorsitzender

Claudia Wassum  
Protokollführer