

Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 25.09.2018

Bebauungsplan "Mainblick Süd" in Lindach

Sachstandsbericht zur Immissions- und Kostenproblematik

Der Vorsitzende erteilt Herrn Dominik Dorsch das Wort, der zunächst die Einwendungen der Nachbarn, sowie des Landratsamtes zum Immissionsschutz erläutert.

Bereits vor der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Verwaltung in Absprache mit dem Planungsbüro arc.grün ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens (Verkehrs- und Geruchsimmissionen) beauftragt. In Folge dessen wurde das Plangebiet im südlichen Bereich aufgrund von Überschreitung der Grenzwerte zur bestehenden, schützenswerten Nutzungen des Nachbarn (Reithalle etc.) verkleinert.

Nach Vorsprache der beteiligten Nachbarn im Landratsamt Schweinfurt wurde von dieser Seite in der Stellungnahme festgestellt, dass die dort zulässigen Immissionskontingente zu hoch sind, um sich mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) und dessen hohen Schutzgrad vereinbaren zu lassen.

Weiterhin wurden für ein benachbartes landwirtschaftliches Anwesen vormals Baugenehmigungen erteilt, die inzwischen abgelaufen sind. Hier trägt der Eigentümer vor, durch die Planung eines WA-Gebietes in seiner Erweiterungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt zu sein.

Herr Dorsch schlägt folgende mögliche Lösungen vor:

- die Aufgabe von weiteren zwei Bauplätzen im südlichen Bereich des Plangebietes oder
- eine Umplanung; d.h. im südlichen Bereich des Plangebiets könnten 2 Bauplätze als Dorfgebiet (MD-Gebiet) ausgewiesen werden, für das niedrigere Grenzwerte gelten. Diese 2 Bauplätze müssten dann mindestens jeweils 800 m² groß sein. Dafür müsste aber das aktuelle Verfahren (beschleunigtes Verfahren) auf ein Regelverfahren umgestellt werden, was zur Folge hat, dass die einzelnen Verfahrensschritte neu durchlaufen werden müssten.

Weiterhin stellt sich laut Landratsamt die Bewässerung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (insbes. Erdbeerfelder) als problematisch dar. Für den Einsatz mobiler Bewässerungspumpen existiert keine Genehmigungspflicht. Die Bewässerung im Nachtzeitraum muss aus Sicht des Landratsamtes eingeschränkt werden, ggf. empfiehlt sich hier eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer, um gemeinsame Lösungen zu erarbeiten (z.B. die Anschaffung neuer Pumpen etc.).

Zur Kostenproblematik führt Herr Dorsch aus, dass eine Kostenschätzung hinsichtlich der Erschließungskosten (Gesamtbrutto inkl. Nebenkosten) das Büro IWM am 03.09.2018 vorgelegt hat. Die errechnete Gesamtsumme in Höhe von 1.055.000,-- € teilt sich wie folgt auf:

- Abwasseranlage: 625.000,-- €
- Wasserleitung: 80.000,-- €
- Verkehrsanlage: 350.000,-- €.

Bei den Kosten für die Abwasseranlage entfallen 185.000,-- € auf das Baugebiet und 440.000,-- € auf einen neu zu schaffenden Kanal. Kosten für die außerdem notwendige sog. weitergehende Mischwasserbehandlung sind noch nicht enthalten. D.h. ein gefordertes Regenrückhaltebecken bei neu zu schaffenden Kanälen, müsste am alten Sportplatz entstehen.

Ein neuer Kanal würde notwendig, da ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich ist. Der Bau und Betrieb einer Hebeanlage für Schmutz- und Regenwasser wäre noch kostenintensiver. Eine Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem scheidet mangels geeigneter Abflussmöglichkeit in der näheren Umgebung aus.

Bei einer Baufläche von circa 8.500 m² würden alleine für den neuen Kanal rund 52,-- € pro m² anfallen. Diese könnten über den Bauplatzpreis umgelegt werden. Dies gelingt wiederum nur, wenn die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen. Andernfalls müssten die Kosten zumindest teilweise durch die Abwassergebührekalkulation von allen Gemeindegewohnern getragen werden.

Ähnlich verhält es sich mit den Kosten für die Erdverkabelung der 20-kV-Freileitung, welche sich insgesamt auf 76.933,50 € brutto beläuft. Die Hälfte (38.466,75 €) ist von der Gemeinde zu tragen. Auch hier ist eine Umlage nur über den Bauplatzpreis möglich.

Aus dem Gremium wird angefragt, warum die Entwässerung der zukünftigen Bauplätze erst jetzt geprüft wird. Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass diese Prüfung sogar früher von der Gemeinde in Auftrag gegeben wurde. Normalerweise wird die Entwässerung nicht im Bebauungsplanverfahren, in dem wir uns jetzt befinden, geprüft. Technisch ist die Entwässerung lösbar; es ist eine Kostenfrage.

Zu der Anfrage aus dem Gremium, das Baugebiet alternativ nach Süden zu entwässern, teilt der Vorsitzende mit, dass dies technisch möglich sei. Hierzu wird jedoch eine zusätzliche Pumpstation benötigt. Die Pumpstation an der Kreuzung Lindenstraße/Weinbergstraße müsste vergrößert werden. Dies würde aber noch teurer werden.

Die ursprüngliche Überlegung eines Kanalanschlusses im „Gartenweg“ wurde bereits geprüft. Auch hier sind die Höhenunterschiede zu hoch.

Da für 11 Bauplätze die Entwässerungskosten zu hoch sind, wird aus dem Gremium vorgeschlagen, die privaten Anlieger, die dann dort Bauplätze zur Verfügung haben zu befragen, ob sie sich auf freiwilliger Basis an den Kosten beteiligen. Ansonsten ist zu überlegen, ob das Bebauungsplanverfahren dort weiterverfolgt werden kann.

Es wird darum gebeten, den Anschluss am Kanal „Gartenweg“ durch das Ing.Büro nochmals ohne einen Kelleranschluss an der Entwässerung prüfen zu lassen.

Grundsatzentscheidung zum weiteren Verfahren

Zusammenfassend stellt der Vorsitzende folgende Vorgehensweise fest:

- Klärung des Anschlusses am Kanal im „Gartenweg“, ohne Kelleranschlüsse
- Kontaktaufnahme zu den Anliegern, bezüglich Kostenbeteiligung auf freiwilliger Basis
- evtl. Prüfung einer Baugebietserweiterung in Richtung Norden, beim Sportheim

Der Gemeinderat ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Unterspiesheim

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende nochmals Herrn 1. Kommandant Andre' Schirmer, sowie Herrn Architekt Göger und seine Mitarbeiterin Frau Zinser.

Er teilt mit, dass dem Gemeinderat –wie bekannt- in seiner Sitzung am 24.07.2018 (Protokoll lfd. Nr. 84) zwei Varianten, eine Erdgeschosslösung und eine zweigeschossige Lösung, vom Architekturbüro Göger vorgestellt wurde. Anschließend fanden Besprechungen unter anderem mit dem Kreisbrandrat, Kreisbrandinspektor und der Regierung statt. Die

besprochenen Vorschläge aus dem Gemeinderat wurden vom Architekturbüro eingearbeitet und weitere Stellungnahmen der Fachkompetenzen eingeholt.

Sachstandsbericht

Der Vorsitzende erteilt Herrn Göger das Wort.

An Hand des Beamers zeigt Herr Göger die geänderten Skizzen der 2 Varianten und erläutert diese. Die Lösungen sind im Grunde die gleichen wie bei der letzten Vorstellung. Die gewünschten umsetzbaren Änderungen wurden entsprechend eingearbeitet und ergänzt.

Das Staatliche Bauamt Schweinfurt stimmt einer Zufahrt in den Kreisverkehr zu. Diese Ein- und Ausfahrt ist grundsätzlich nur für Feuerwehrfahrzeuge zulässig. Im Einsatzfall können auch die Feuerwehrkameraden mit ihren privaten PKW's diese Einfahrt nutzen.

Die nördlich vorgesehenen Parkplätze wurden auf die südliche Seite verlegt. Außerdem entsteht eine Feuerwehrezufahrt zum benachbarten Grundstück der DJK.

Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass bei einer Behördenbegehung des Grundstückes und der Turnhalle der DJK beanstandet wurde, dass dieses Grundstück nur durch eine Ein- und Ausfahrt zugänglich ist. Bei einem etwaigen Notfall müsste die Feuerwehr dort einfahren und die Besucher mit ihren PKW's ausfahren.

Durch den Wegfall der vorgesehenen Parkplätze im Osten entsteht ein Ringverkehr am „Lachenbrunnweg“ für die Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen im südlichen Bereich.

Zu den Raumgrößen im Inneren des Feuerwehrhauses hat sich gegenüber der letzten Planung keine Änderung ergeben. Die Ausarbeitung erfolgte für die Vorgabe von 60 männlichen und 15 weiblichen Einsatzkräften. Doppelspindel sind vorgesehen, d.h. eine Seite des Spindels für die saubere Kleidung und eine Seite des Spindels für die gebrauchte Feuerwehrkleidung. Auch an der Anordnung der Funktionsräume hat sich nichts geändert.

Die Kosten berechnen sich nach dem Bruttorauminhalt (BRI), der Bruttogeschossfläche (BGF) und der Nutzungsfläche (NUF). Hinzu kommen die Kosten für die Flächen der Außenanlage (AUF).

Die Kosten für die eingeschossige Bauweise betragen 2.048.630,-- €, inklusive Mehrwertsteuer, ohne Nebenkosten. Das Architektenhonorar berechnet sich nach Honorarzone 2 Mindestsatz, mit 5% Nachlass.

| | |
|---|---------------------|
| Gemittelter Wert aus BRI / BGF / NUF (gerundet) | 1.535.000,-- € |
| Außenanlagenfläche AUF | <u>513.630,-- €</u> |
| | 2.048.630,-- €. |

Die zweigeschossige Variante ist die etwas sparsamere Bauweise, was die späteren laufenden Kosten betrifft. Außerdem ist der Bereich der Außenfläche weniger versiegelt und die Leitungen, die im Gebäude verlegt werden sind kürzer.

Die Ausarbeitungen zu den Zufahrten, sowie die Parkplatzanordnungen sind die gleichen wie bei der ersten Variante.

Im Innenbereich wurde die Treppe zum Obergeschoss in den Eingangsbereich verlegt. Der Balkon im Obergeschoss wurde belassen und kann als 2. Rettungsweg genutzt werden.

| | |
|---|---------------------|
| Gemittelter Wert aus BRI / BGF / NUF (gerundet) | 1.626.000,-- € |
| Außenanlagenfläche AUF | <u>513.630,-- €</u> |
| | 2.139.630,-- €. |

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Göger für seine Ausführungen und erteilt das Wort Herrn Schirmer.

In vielen Gesprächen wurden die Vor- und Nachteile für eine eingeschossige und für eine zweigeschossige Lösung abgewogen. Er, sowie Herr Kreisbrandrat Strunk und Herr Kreisbrandinspektor Bönig kamen zu dem Entschluss, dass ein zweigeschossiger Neubau mehr Vorteile bietet. Z. B. sind die Wege in einem eingeschossigen Neubau viel länger. Gerade bei Einsätzen ist es von Vorteil, wenn die Feuerwehrkameraden keine große Halle durchlaufen müssen. In einem zweigeschossigen Gebäude ist auch die Trennung vom schmutzigen Bereich im Erdgeschoss und dem sauberen Bereich im Obergeschoss eindeutig.

Aus dem Gremium werden die Zufahrtsmöglichkeiten in Frage gestellt. Hierzu erklärt Herr Schirmer, dass die Einfahrt am Kreisel nur im Ernstfall von den Feuerwehrkameraden mit ihrem PKW genutzt werden darf. Herr Göger ergänzt noch, dass es nur im Ernstfall drei Zufahrtsmöglichkeiten gibt. Ansonsten sind es 2 Zufahrten.

Zur Diskussion über den Waschplatz ergänzt der Vorsitzende, dass der Standort in Unterspiesheim, schon allein wegen der Einsatzstärke der Unterspiesheimer Feuerwehr, der Richtige ist. Herr Schirmer ergänzt noch, dass der Waschplatz von allen Feuerwehren der Gemeinde Koltzheim genutzt werden kann. Alle Feuerwehren tanken ihre Fahrzeuge in Unterspiesheim. Danach kann sofort der Waschplatz angefahren werden.

Auf Anfrage aus dem Gremium, ob die Anzahl der Räume notwendig ist, teilt Frau Ziegler mit, dass sich die Planungen nach der DIN für Feuerwehrhäuser richten. Dort ist genau festgelegt wie viel m² Fläche für die vorgegebene Anzahl von Feuerwehrkameraden notwendig ist. Außerdem sind die Arbeitsstättenrichtlinien für Umkleideräume zu beachten. Der Vorschlag, das Büro in das Obergeschoss zu verlegen, kann überdacht werden.

Der Vorsitzende informiert das Gremium über den Neubau des Feuerwehrhauses in Grettstadt. Dort wird ein zweigeschossiges Gebäude mit 4 Stellplätzen entstehen. Für Unterspiesheim wurden bereits 3 Stellplätze beschlossen.

Festlegung der Bauweise

Nach Diskussion beschließt der Gemeinderat das Feuerwehrhaus in Unterspiesheim in zweigeschossiger Bauweise mit einem Waschplatz auszuführen.

Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Gernach - Hirschfeld

Die Gemeinde Röthlein hatte ursprünglich geplant, die Gemeindeverbindungsstraße Gernach-Hirschfeld im Rahmen des Kernwegenetzprogramms auszubauen. Nachdem die Richtlinien geändert wurden, können Gemeindeverbindungsstraßen nur noch im Rahmen von Flurneuordnungsmaßnahmen über dieses Programm gefördert werden.

Eine andere Form der Bezuschussung ist über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) möglich. Die Gemeinde Röthlein hat die Maßnahme für dieses Programm bei der Regierung von Unterfranken für das Jahr 2019 angemeldet. Nach einer Kostenschätzung des Büros IWM aus Gochsheim wird die Baumaßnahme ca. 3 Mio. € kosten. Davon entfallen ca. 1,732 Mio. € auf die Gemeinde Röthlein, 1,249 Mio. € auf die Gemeinde Koltzheim. Nach GVFG wird diese Maßnahme mit einem Ausgangsfördersatz von 50 v.H. zuzüglich eines Zuschlags nach Steuerkraft der Gemeinde (bei Koltzheim ca. 10 v.H.) gefördert. Der Eigenanteil für Koltzheim liegt noch mindestens bei ca. 600.000,- €.

Ausgleichsflächen hierfür sind noch nicht einkalkuliert. Außerdem wurde die Strecke bisher als Radweg genutzt.

Der Vorsitzende sieht an diesem Ausbau keinen großen Vorteil. Andere Straßen im

Gemeindegebiet werden wesentlich mehr genutzt.

Aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass die Straße auf der Röhleiner Seite in einem wesentlich schlechteren Zustand ist. Falls der Entschluss zu einem Straßenausbau getroffen werden sollte, müsste auch über einen straßenbegleitenden Radweg diskutiert werden.

Allgemein wird im Gremium festgestellt, dass viele Gemeindestraßen in einem schlechten Zustand sind.

Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass zum Wegfall der Straßenausbaubeiträge für neue Maßnahmen noch keine gesetzliche Regelung vorhanden ist.

Er schlägt vor, um die Verkehrsfrequenz zu messen die Meßtafel aufzustellen.

Der Gemeinderat ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.