

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 13. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 07.10.2025

Sitzungstag: Dienstag, den 07.10.2025 von 19:30 Uhr bis 22:50 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Krommer, Marianne	
GR Mai, Dennis	
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Rose, David	ab 20.00 Uhr (TOP 1 Nr. 6) anwesend
GR Reinmuth, Jörg	
GR Berberich, Nils	

Abwesend	
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	entschuldigt
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	entschuldigt
GR Sturm, Christian	entschuldigt
GR Meder, Annalena	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO war gegeben.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Freizeitanlage an der Martinsbrücke sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und Billigung der Unterlagen für die erneute öffentliche Auslage**
- 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025**
- 3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025**
- 4. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kriegsgärten" für die Errichtung einer Einfriedung, Thomastraße 3**
- 5. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kriegsgärten" für die Errichtung einer Einfriedung, Stifterstraße 3**
- 6. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“ für die Aufstellung eines Überseecontainers, Bainweg 1**
- 7. Informationen des Bürgermeisters
-entfällt-**
- 8. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
 - 8.1. Trafostation am Trinkwasserbrunnen**
 - 8.2. Wiederherstellung von Straßenaufbrüchen**
 - 8.3. Fahrbahnmarkierung für Radfahrer**
- 9. Anfragen aus der Bürgerschaft
-entfällt-**

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Öffentliche Sitzung

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Freizeitanlage an der Martinsbrücke sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und Billigung der Unterlagen für die erneute öffentliche Auslage

Einleitend führte 2. Bgm. Neuberger aus, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08. Oktober 2024 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage an der Martinsbrücke“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst hat. In der Sitzung vom 22. Oktober 2024 wurden die Planentwürfe gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch entsprechende Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ertal und der Gemeinde Eichenbühl vom 05. November 2024 statt. Die Auslage erfolgte vom 07. November 2024 bis zum 09. Dezember 2024.

Vom Gemeinderat sind nun die eingegangenen Stellungnahmen zu bewerten und im Anschluss ist beschlussmäßig deren Berücksichtigung festzulegen.

Die Planungsabsichten sahen bisher vor, südwestlich von Bürgstadt und nördlich von Miltenberg, in unmittelbarer Nähe des Hallen- und Freibades, unterhalb der Martinsbrücke eine Freizeitfläche mit mehreren Anlagen (z. B. Pumptrack, Skateranlage, Snakeline, Calisthenics o.ä.) für alle Altersgruppen zu erstellen.

Gegenüber der Vorentwurfsplanungen (frühzeitige Beteiligung) haben sich in der Zwischenzeit auf Veranlassung der Stadt Miltenberg noch folgende Änderungen und Ergänzungen zum ursprünglich gebilligten Planentwurf ergeben:

- Der Wohnmobilstellplatz wurde ersatzlos aufgegeben. Die Fläche unterhalb der Martinsbrücke soll in Ausnahmefällen als Parkfläche zur Verfügung gestellt werden (z.B. Michaelismesse).
- Die Pumptrackanlage wird soweit abgesenkt, dass nahezu kein Retentionsraum verloren geht.
- Die Skaterelemente werden geräuscharm hergestellt und ggf. abgesenkt, um Lärmemissionen reduzieren zu können.
- Der Bereich für Calisthenics wird ebenfalls abgesenkt, damit das Wasser bei einem Hochwasserereignis ungehindert abfließen kann (Vermeidung von Fischfallen).
- Die überbaubare Fläche bleibt bei ca. 3.000 m².
- Es ist nur noch eine kleine Stellplatzanlage (für die Freizeitanlage) am südlichen Rand vorgesehen.
- Das Baufeld für die Freizeitanlagen wird großzügig abgegrenzt, da die genaue Lage der einzelnen Freizeitnutzungen noch nicht feststeht.
- Falls die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichen sollten, ist angedacht, diese im südwestlichen Randbereich bis zur Hecke des Turnvereins umzusetzen.
- Als Hinweis wird mit aufgenommen, dass auf Dauer die Zufahrt zur Freizeitanlage vom vorbeiführenden Radweg baulich getrennt wird.

13. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 2

vom 07.10.2025

Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Der mit der Bauleitplanung beauftragte Planer Peter Matthiesen ging eingangs bereits auf von der Stadt Miltenberg initiierte Änderungen der Änderungsplanungen gegenüber dem für die Stellungnahmen gegenständlichen ersten Planentwurf ein. Er führte aus, dass die folgenden Stellungnahmen größtenteils ihren Ursprung im ursprünglichen Planentwurf haben und somit teilweise obsolet sind.

Hauptthemen scheinen insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Freizeitanlage auf die umliegende Bebauung zu sein.

Herr Matthiesen stellte fest, dass für die neue Planung bereits Berechnungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgenommen wurden und bei der Beurteilung bereits der ungünstigste Fall bei freier Schallausbreitung angenommen wurde. Selbst unter diesen Vorgaben werden die Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung gegenüber allgemeinen Wohngebieten am Tage mit 53 dB(A) eingehalten, nachdem das nächstgelegene Wohnobjekt 170 m Luftlinie vom Immissionsort entfernt liegt. Eine nächtliche Betriebszeit der Gesamtanlage ist seitens des Betreibers der Stadt Miltenberg nicht vorgesehen, was schon die fehlende Beleuchtungsanlage beweist.

Erwähnt sei auch, dass planungsrechtlich die umliegenden Wohnbebauungen in einem Mischgebiet liegen und nicht einem allgemeinen Wohngebiet angehören, so dass rechtlich die erlaubten Immissionen höher liegen würden.

Zudem werden zur Lärminderung lärmindernde Elemente (ausschließlich Beton) bei der Errichtung der Skateranlage verbaut.

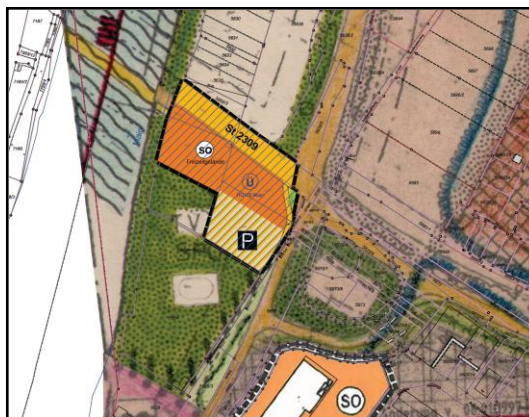
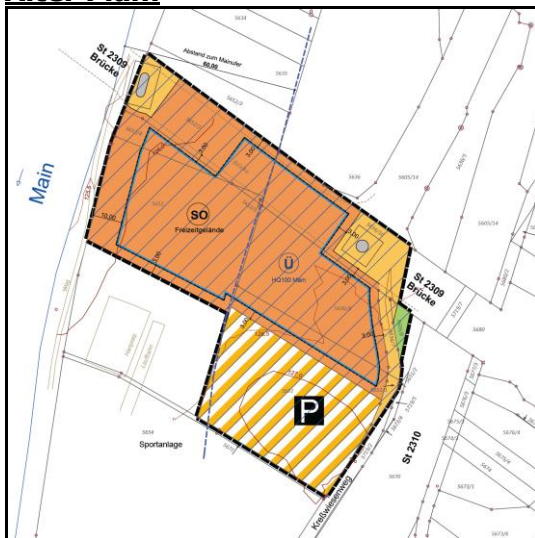
Ein weiterer Punkt der berücksichtigt wird, ist die geplante Trennung der vorhandenen PKW-Zufahrt, die derzeit zeitgleich als Radweg dient, in eine echte Zufahrt zum geplanten Stellplatz mit 10 Parkplätzen und einen Bypass, der ausschließlich dem Radverkehr zur Verfügung steht. Erst nach der Stellfläche wird der Bypass mit dem vorhandenen Radweg zusammengeführt, so dass im Endausbau eine PKW-mäßige Zufahrt nur bis zu den Stellplätzen möglich ist. Nur während der jährlich stattfindenden Michaelismesse wird die Zufahrtsmöglichkeit zu den vorgesehenen Parkplätzen unter der Martinsbrücke ermöglicht.

Die nachfolgenden Stellungnahmen beruhen noch auf den alten, zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungsabsichten. Die Beschlussempfehlungen hingegen wurden zum Teil so getroffen und formuliert, dass es den neuen Absichten entspricht.

vom 07.10.2025

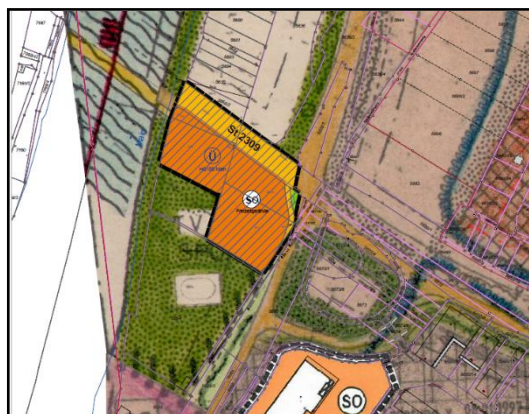
Zahl der Mitglieder: 17

Anwesend: 13

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.**Die Sitzung war öffentlich.****Alter Plan:**

Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2024

Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.10.2024

Neuer Plan:

Bebauungsplanentwurf vom 07.10.2025

Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.10.2025

Die beschlossenen Änderungen werden anschließend formell in den neuen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, sodass der aktualisierte Planentwurf dann Grundlage für eine erneute, öffentliche Auslage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist.

Folgende Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslage und der Behördenbeteiligung gingen ein:

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****TEIL A) Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
9. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
11. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
16. Abwasserzweckverband Main-Mud,
17. PLEdoc GmbH,
18. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
19. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv).

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
2. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
3. PLEdoc GmbH.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
3. Abwasserzweckverband Main-Mud,
4. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV).

1. Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 21.11.2024

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Um die Attraktivität der Stadt Miltenberg sowie des Marktes Bürgstadt zu steigern, plant der Markt Bürgstadt die Errichtung von Skater-, Pumptrack- und Calisthenicsanlagen, die jedoch unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Überschwemmungsgebiet des Mains realisiert werden müssen. Es ist ein Sondergebiet „Freizeitgelände“ vorgesehen. Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Das Plangebiet liegt, wie es auch in den Planunterlagen thematisiert wird, vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains. In diesem Zusammenhang weisen wir insbesondere auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hin:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zum Überschwemmungsgebiet dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Ansonsten werden keine Einwände erhoben.

Hinweise:

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Wasser: Grenzt an Abwasserleitung (AZV Main-Mud)
Energie: Grenzt an Gasleitung Miltenberg - Bürgstadt
Militär: Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km-Interessensbereich

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:**

Die EMB, die GMB und die Bundeswehr wurden am Verfahren beteiligt und haben diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Auch die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Schreiben vom 21.11.2024

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Um die Attraktivität der Stadt Miltenberg sowie des Marktes Bürgstadt zu steigern, plant der Markt Bürgstadt die Errichtung von Skater-, Pumptrack- und Calisthenicsanlagen, die jedoch unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Überschwemmungsgebiet des Mains realisiert werden müssen. Es ist ein Sondergebiet „Freizeitgelände“ vorgesehen. Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Das Plangebiet liegt, wie es auch in den Planunterlagen thematisiert wird, vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains. In diesem Zusammenhang weisen wir insbesondere auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hin:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zum Überschwemmungsgebiet dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Ansonsten werden keine Einwände erhoben.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:**

Die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. LRA Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Schreiben vom 05.12.2024Flächennutzungsplan

Mit der Flächennutzungsplanänderung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Entsprechend unserer Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans ist der Bereich des Parkplatzes im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche darzustellen.

Bebauungsplan

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

Angabe eines Immissionsrichtwertes

Bei der Ausweisung eines Sondergebietes ist neben der Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung auch ein Immissionsrichtwert anzugeben. Die DIN 18005 gibt hierfür einen weiten Rahmen vor. Abhängig von der Schutzwürdigkeit des Baugebietes gilt hier die analoge Anwendung der Werte für die in der DIN 18005 genannten Baugebietsarten. Die Festsetzung des Orientierungswertes für Sondergebiete erfolgt daher unmittelbar nach der Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Die untenstehenden Ausführungen zum Immissionsschutz sind dabei zu berücksichtigen.

Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen (A Ziffer 1.1.1) soll die Nutzung von Stellplätzen und deren Zufahrten für die Zeit während der Michaelis-Messe zugelassen werden. Zunächst wird aus der Festsetzung allein nicht klar, dass sich die zeitliche Befristung nur auf die Stellplätze inklusive Zufahrten oder auch auf die übrigen in diesem Absatz genannten Nutzungen beziehen soll. Die Begründung (Ziffer 5.1, Seite 8) erläutert zwar, dass die Befristung sich nur auf die Stellplätze beziehen soll. Die Festsetzung im Bebauungsplan muss aber schon aus sich heraus hinreichend bestimmt sein und kann nicht allein durch Verweis auf die Begründung konkretisiert werden.

Nach der Festsetzung in ihrer aktuellen Form wäre die Stellplatznutzung außerdem für das gesamte Sondergebiet zulässig, was dem Wortlaut der Begründung, die diese Nutzung auf die nicht umgestalteten Flächen unterhalb der Martinsbrücke beschränkt, widerspricht. Auch hier muss die Festsetzung allein hinreichend bestimmt formuliert werden. Eine entsprechende Beschreibung und Einzeichnung (z.B. Abgrenzung der Nutzungen durch Perlenschnur) im Plan ist zu ergänzen.

Darüber hinaus fehlt es der zeitlichen Befristung der Festsetzung wohl an einer Rechtsgrundlage. Rechtsgrundlage für die zeitliche Befristung von Festsetzungen im Bebauungsplan ist § 9 Abs. 2 BauGB. Laut Kommentarliteratur ist zweifelhaft, ob diese Grundlage sich auf eine

13. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 8

vom 07.10.2025

Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Befristung in wiederkehrender Weise erstreckt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 240k) bzw. wird als grundsätzlich unzulässig erachtet (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 131-140).

Zudem stellt sich hier auch die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einer zeitlichen Einschränkung bzw. inwieweit die Zulassung während der Michelsmesse mit dem eigentlichen Zweck des Sondergebiets vereinbar ist.

Wir bitten die Festsetzung und deren Begründung unter diesen Gesichtspunkten zu überarbeiten.

Festsetzung als „Öffentlicher Parkplatz“

Die Legalisierung des Parkplatzes bildet einen erheblichen Teil des Bauleitplanverfahrens. In der Begründung bleibt der Parkplatz im Rahmen der Ausführungen zum Anlass der Planung im Wesentlichen unerwähnt. Es wird lediglich ausgeführt, dass der bestehende Parkplatz unverändert bleibt (Abschnitt 1.2, Seite 5), nicht aber, worum es sich dabei konkret handelt. Die bestehende Nutzung wird in Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung (Abschnitt 6.2, Seite 9) ausgeführt. Demnach ist der Parkplatz für ca. 60 Fahrzeuge ausgelegt und wird auch von Wohnmobilen genutzt. Die maximale Parkdauer ist in den Benutzungsregeln auf 48 Stunden begrenzt. Diese Nutzung soll im Entwurf der textlichen Festsetzungen mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden. Demnach sollen insbesondere das Abstellen motorisierter Wohnmobile sowie Anschlussstationen für deren Elektro- und Wasserversorgung zugelassen werden.

Nach der Rechtsprechung des OLG Schleswig, Beschluss vom 17. Juli 2002 - 1 Ss OWi 33/02 (52/02), läge ein straßenverkehrsrechtlicher Gemeingebrauch einer öffentlichen Parkplatzfläche nur dann vor, wenn eine Unterbrechung der Fahrt erfolgt, etwa, weil Fahruntüchtigkeit in der Folge der Teilnahme am Straßenverkehr gegeben ist und, wenn der Aufenthalt im Wohnmobil der Wiedererlangung der Fahrtüchtigkeit dienen würde. Die planmäßige beabsichtigte Übernachtung im Rahmen touristischer Reisen wäre nach diesem Beschluss ausdrücklich nicht mehr vom Gemeingebrauch eines Parkplatzes abgedeckt.

Eine solche Sondernutzung scheint gemäß den vorgelegten Unterlagen möglich und angestrebt, dürfte aber der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche widersprechen. Für den Wohnmobilstellplatz wäre unserer Auffassung nach folglich die Ausweisung eines Sondergebiets „SO Camping-Wohnmobilstellplatz“ mit entsprechender Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen notwendig.

Wir bitten darum, die Begründung anzupassen und den Parkplatz schon beim Planungsanlass sowohl hinsichtlich des Bestandes als auch der angestrebten Nutzung in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Die Festsetzung ist anzupassen und muss unter „5. Textliche Festsetzungen“ begründet werden.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass es sich bei einem solchen Wohnmobilstellplatz baurechtlich gesehen um einen Campingplatz handelt. Das Baugenehmigungsverfahren geht in diesem Fall dem hier wegen der Lage des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet des Maines einem ansonsten erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vor (Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO am Ende).

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**Festsetzung der unzulässigen Nutzungsarten

Im Entwurf werden Einfriedungen als unzulässige Nutzung aufgeführt. In der Begründung (Ziffer 5.3 bzw. Seite 8) werden weitere aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet unzulässige Nutzungen explizit aufgeführt. Diese tauchen in den textlichen Festsetzungen zum Teil wieder auf (Ziffer 5.2.3: Abstellen und Lagern sonstiger Gegenstände und Einfriedungen). Die Unzulässigkeit von Aufschüttungen, Bodenaufbrüchen und weiteren Flächenversiegelungen taucht nicht weiter auf.

Wir bitten darum, alle aufgrund wasserrechtlicher Tatbestände unzulässigen Nutzungen, die in der Begründung aufgeführt werden gesammelt unter Ziffer 5.2.3 der textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die einzelne Aufführung der Einfriedungen unter Ziffer 1.1.1 erscheint in diesem Zusammenhang irreführend und sollte entfallen.

Sollen außerhalb der wasserrechtlichen Anforderungen weitere Nebenanlagen als unzulässig erklärt werden, sollte eine Regelung nach § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO erwogen und bei Anwendung entsprechend begründet werden.

Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mitzurechnen ist dabei gemäß Abs. 4 auch die Fläche von Stellplätzen und Nebenanlagen, wobei diese die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschreiten dürfen. Der Wortlaut der Festsetzung im Entwurf deutet jedoch an, dass bestimmte Flächen zum Teil gar nicht erst auf die Grundfläche anzurechnen seien. Entscheidend für die Anrechnung ist jedoch nur, ob es sich jeweils um bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB handelt. Für eine von der Definition nach § 19 BauNVO abweichende Festlegung der Anrechenbarkeit bestimmter Anlagen auf die Grundfläche, fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Wir bitten diese Passage daher an die Maßgaben von § 19 BauNVO anzupassen

Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

In den textlichen Festsetzungen wird ohne nähere Erläuterung die Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO aufgeführt. Welche Bauweise, oder, ob überhaupt eine Bauweise festgesetzt werden soll, ist darüber hinaus weder aus dem Plan noch aus der Begründung ersichtlich.

Ausfertigung auf einheitlicher Grundlage

Der vorliegende Entwurf enthält den Planteil, bezeichnet als Vorentwurf, sowie die Planzeichenerklärung/textlichen Festsetzungen mit den Verfahrensvermerken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Bestandteile des Bebauungsplans auf einer einheitlichen Grundlage auszufertigen sind.

Tippfehler Verfahrensvermerke

In den Verfahrensvermerken wurde das Enddatum der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich falsch angegeben. Der Beteiligungszeitraum wird dort „vom 07.11.2024 bis einschließlich 09.11.2024“ begrenzt. Die frühzeitige Beteiligung endet tatsächlich am 9. Dezember 2024. Wir bitten die Verfahrensvermerke zu berichtigen.

Bauordnungsrecht

Grundsätzlich bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Ausweisung der Sondergebietsflächen "Freizeitgelände an der Martinsbrücke".

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Es ist etwas irreführend den angrenzenden Parkplatz stets als bestehenden Parkplatz zu bezeichnen. Dieser Parkplatz wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Der Bauantrag 51-602-B-595-2019-1 konnte bislang nicht verbeschieden werden, da das Gelände als Außenbereich angesehen werden musste und zunächst ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gefordert wurde. Aus diesem Grund sind auch alle vorhandenen Einbauten oder Einrichtungen zum Betrieb des Parkplatzes bislang nicht genehmigt. Es wird daher empfohlen auch Festsetzungen zu den zulässigen Einbauten, wie Schrankenanlage, Einfriedung und Sandsteinfindlinge als Absperrung, zu treffen.

Da gemäß der Begründung noch eine Eingrünung des Parkplatzes erfolgen soll, wäre es sinnvoll auch hier genaue Vorgaben in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Flächennutzungsplan

Da die Parkplatzfläche aufgegeben wird, entfällt die Kennzeichnung.

Angabe eines Immissionsrichtwertes

Dem Sondergebiet wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes zugeordnet.

Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet

Durch die Aufgabe des Wohnmobilstellplatzes wird das Plangebiet nur noch als Sondergebiet „Freizeitnutzung“ festgesetzt. Die Fläche unter der Brücke wird als „Verkehrsfläche“ gekennzeichnet und nicht als Parkplatz. Damit wird sichergestellt, dass dieses Areal kein dauerhaft nutzbarer Parkplatz ist. Die Fläche soll zukünftig nur noch während der Michaelis-Messe als Abstellfläche genutzt werden.

Festsetzung als „Öffentlicher Parkplatz“

Da die Parkplatzfläche aufgegeben wird, entfällt die Kennzeichnung. Plan und Begründung werden entsprechend überarbeitet.

Festsetzung der unzulässigen Nutzungsarten

Alle in der Begründung aufgeführten unzulässigen Nutzungsarten werden zusammengefasst in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst

Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

„Bauweise“ wird durch „überbaubare Fläche“ ersetzt.

Ausfertigung auf einheitlicher Grundlage

Die Zusammenführung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Tippfehler Verfahrensvermerke

Das Datum wird korrigiert.

Bauordnungsrecht

Da die Parkplatzfläche aufgegeben wird, ist der Einwand gegenstandslos

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****Beschluss: Ja 12 Nein 0**

Den Anregungen wird gefolgt, der Plan und die Begründung wird punktuell angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. LRA Miltenberg - Immissionsschutz, Schreiben vom 05.12.2024Flächennutzungsplan

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände.

Bebauungsplan

Es wird ein Sondergebiet „Freizeitanlage“ festgesetzt. Im Sondergebiet sind Skater-, Pumptrack- und Calisthenics- und sonstige bauliche Anlagen für sportliche und/oder ähnliche freizeitliche Aktivitäten zulässig. Mit diesem Freizeitangebot, insbesondere für Jugendliche, soll die Attraktivität des Mainufers angehoben werden.

Darüber hinaus sind eine mobile Toilettenanlage, Sitzbänke/Sitzblöcke, Abfallbehälter und ein Versorgungspoller vorgesehen.

Eine Teilfläche ist als „Öffentlicher Parkplatz“ dargestellt (60 Fahrzeuge). Dieser besteht bereits und soll planungsrechtlich legalisiert werden. Auf dem öffentlichen Parkplatz ist auch das Abstellen motorisierter Wohnmobile zulässig.

Beurteilung:

Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Juli 2023) verweist zur Beurteilung von Sport- und Freizeitanlagen auf die Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die Freizeitlärmrichtlinie des LAI. In einem Schreiben vom 25. Juli 2014 des Bayerischen Innenministeriums wird die Beurteilung als "Anlage für sportliche Zwecke" vorgeschlagen. In Hinblick auf die „rein technisch erzeugten Geräusche von Skateanlagen“ wird allerdings die besondere Störwirkung dieser Anlagen hervorgehoben. Sofern es die örtliche Situation erlaubt, sollen ausreichende Abstände zur Wohnbebauung eingeplant werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort gut gewählt.

Es gelten folgende Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung):

	Tags außerhalb der Ruhezeit in dB(A)	Tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen in dB(A)	Nachts in dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	55	45
Allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete	55	50	40

Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

In Bürgstadt ist die nächstgelegene Wohnbebauung im Bereich Unterer Steffleinsgraben zu berücksichtigen, der im B-Plan als MI gekennzeichnet ist (ca. 170 m Entfernung). Die nächstgelegene Wohnbebauung auf der anderen Mainseite in Miltenberg-Nord ist im B-Plan "Im Söhlig" als WA gekennzeichnet (ca. 225 m Entfernung).

Gemäß einer überschlägigen Berechnung liegen die nächstgelegenen Wohnhäuser gerade so weit entfernt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden, insbesondere in den Ruhezeiten.

Als technische Geräuschminderungsmaßnahmen kommen grundsätzlich Maßnahmen an den Skateelementen in Betracht. Hier sollte auf eine geeignete Materialauswahl geachtet werden. Aus einer Publikation des Bayerischen LfU „Geräusche von Trendsportanlagen - Teil 1: Skateanlagen", Oktober 2005, geht hervor, dass Skate-Elemente aus Holz höhere Schallleistungspegel erzeugen als z.B. Betonelemente.

Um die strengeren Grenzwerte im Nachtzeitraum einhalten zu können, sollte die Nutzung der Skateanlage möglichst nur tagsüber erfolgen (6-22 Uhr). Auf eine Beleuchtung wird laut Begründung verzichtet, damit die Freianlagen nur tagsüber genutzt werden. Dies findet sich in den Festsetzungen so jedoch nicht wieder. Stattdessen enthält der Bebauungsplanentwurf den Hinweis:

„1.2 Beleuchtungsanlagen - Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern."

Die Nutzung der Skateanlagen führt zu kurzzeitigen Geräuschspitzen mit Schallleistungspegeln von $L_{WAfmax} > 110 \text{ dB(A)}$, z.B. bei Sprüngen [LfU, 2005]. Wegen den ausreichenden Entfernungen zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind kritische Immissionspegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern nicht zu erwarten. Durch die Nutzung der Calisthenicsanlagen ist kein nennenswerter Lärm zu erwarten.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Bebauungsplan

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach der 18. BImSchV werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Skate-Elemente lärmarm, z.B. aus Beton bestehen müssen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Anlage nur tagsüber genutzt werden darf.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

Die Anregungen werden in den Plan und Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****5. LRA Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz, Schreiben vom 05.12.2024**Flächennutzungsplan

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Bebauungsplan

Von dem Vorhaben betroffen sind versiegelte Park- und Rangierflächen (Schotter und Pflaster), eine intensiv genutzte Mainuferwiese sowie ein mit einer Hainbuchenhecke umpflanztes Sportgelände (Aschebahn, Sprungkasten). Ökologisch bedeutende Strukturen sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Die versiegelten Flächen wurden laut Bauamt ohne Baugenehmigung errichtet.

Diese sind im Zuge der vorzulegenden Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung in ihrem Ausgangszustand (vor Versiegelung) zu bewerten.

Laut Fachplaner konnten keine geeigneten Lebensraumstrukturen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen an dem Brückenbauwerk nachgewiesen werden. Maßnahmen zur Vorbeugung von artenschutzrechtlichen Verstößen sind nicht erforderlich.

Der Aufstellung des Bebauungsplans "Freizeitgelände an der Martinsbrücke" kann derzeit noch nicht zugestimmt werden.

Wir bitten um Nachreichung folgender Unterlagen:

1. Vorlage eines Umweltberichtes mit Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung sowie die Benennung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.
2. Vorlage einer Eingrünungsplanung - mögliche Anerkennung der Eingrünung als Ausgleichsmaßnahme (z.B. Großbäume/Schattenräume, Gehölzstrukturen).

Anschließend kann nach derzeitigem Sachstand eine Zustimmung unter folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

1. Meldung der Ausgleichsflächen im bayerischen Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt.
2. Rodung der Hecke außerhalb der Brut- und Nistzeit.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Bebauungsplan

Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt. Die entsprechenden Unterlagen werden zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan werden die mit dem Natur- und Landschaftsschutz abgestimmten Anforderungen sowie Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen integriert.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

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

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****6. LRA Miltenberg - Wasserschutz,** Schreiben vom 05.12.2024Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11. Juli 1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Ein neues Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt vor, wenn eine Gemeinde durch die Aufstellung eines Bauleitplans oder den Erlass einer sonstigen Satzung nach dem BauGB im Außenbereich erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglichen will. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist somit nicht einschlägig.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG handelt und dass somit § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht einschlägig ist.

Die Planung der Freizeitanlage erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. LRA Miltenberg - Brandschutz, Schreiben vom 05.12.2024Flächennutzungsplan

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr für den Fall eines drohenden Hochwassers nicht zum Abbau von Geräten eingeplant werden darf.

Darüber hinaus werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt.

Bebauungsplan

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr für den Fall eines drohenden Hochwassers nicht zum Abbau von Geräten eingeplant werden darf.

Darüber hinaus werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Geräte aufgebaut, die bei einem Hochwasser abzubauen wären.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****Beschluss: Ja 13 Nein 0**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. LRA Miltenberg - Gesundheitliche Belange, Schreiben vom 05.12.2024Flächennutzungsplan

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit dem geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen in der Fassung vom 8. Oktober 2024 Einverständnis.

Bebauungsplan

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit dem geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen in der Fassung vom 8. Oktober 2024 Einverständnis.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Für den Fall, dass, wie in den Antragsunterlagen erwähnt, ein Versorgungspoller (Trinkwasserzapfstelle z. B. für Wohnmobile) installiert werden soll, verweisen wir auf die Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Es empfiehlt sich, die Maßnahme im Vorfeld mit dem Gesundheitsamt abzusprechen. Es besteht zudem eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Sonstige gesundheitsamtlicherseits zu vertretenden Belangen werden aktuell nicht berührt.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 06.12.2024Altlasten

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet liegt im, mit Verordnung vom 11.07.1994, festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, ein Gewässer 1. Ordnung.

Die Aufstellung neuer Bebauungspläne im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt. Die maßgebliche rechtliche Beurteilung, insbesondere die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 obliegt der Wasserrechtsbehörde.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Der Stadt Miltenberg wurden in einer Besprechung am 24.02.2022 und 11.06.2024 sowie schriftlich am 26.10.2023 bereits die wasserwirtschaftlichen Anforderungen für eine mögliche Ausnahmegenehmigung mitgeteilt. Die notwendigen Nachweise für eine fachliche Beurteilung sind nicht enthalten.

Die Räumung des Parkplatzes bei anlaufendem Hochwasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen und zwingend erforderlich. Dem Wasserwirtschaftsamt ist keine Wasserstand-Abfluss-Beziehung des Pegels Faulbach für die Geländehöhen des geplanten Geländes bekannt. Ab welchen Pegelstand maßgebliche Überflutungen auftreten, kann somit nicht abschließend beurteilt werden.

Abschließende Beurteilung

Im weiteren Verlauf ist eine Ausnahme nach §78 WHG einzuholen und die entsprechenden Nachweise für eine fachliche Beurteilung zu ergänzen.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Altlasten

Wird zu Kenntnis genommen.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Die untere Wasserrechtsbehörde hat bestätigt, dass es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG handelt und dass somit § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht einschlägig ist.

Da die konkreten Planungen für die Freizeitanlagen noch nicht vorliegen, erfolgt das Einholen der wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Baueingabe. Im Bebauungsplan wird lediglich aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Voraussetzungen der Wasserrechtsantrag genehmigungsfähig ist.

Abschließende Beurteilung

Da die konkreten Planungen für die Freizeitanlagen noch nicht vorliegen, erfolgt das Einholen der wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Baueingabe. Im Bebauungsplan wird lediglich aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Voraussetzungen der Wasserrechtsantrag genehmigungsfähig ist.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

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

10. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg, Schreiben vom 14.12.2024Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des linken Mainufers bei Main-km. 125,6 in der Gemarkung Bürgstadt. Ca. 10 m Uferstreifen befinden sich im Eigentum der WSV und sind mit dem Nutzungsvertrag Nr. 847/3002 zur öffentlichen Nutzung an den Markt abgegeben. Das Planungsgebiet grenzt an das WSV-Flurstück Nr. 1218.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**Beleuchtungsanlagen

Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen oder Spiegelungen Irre führen oder behindern.

Verkehrsweg Bundeswasserstraße

Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet vorhandenen Bundeswasserstraße Main etwa auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden. Die Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) können auch bei Nacht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Freizeitgebietes durch einen erhöhten Schallpegel ist nicht auszuschließen.

Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich liegt im Hochwasserüberschwemmungs- und teilweise im Hochwasserabflussgebiet des Mains. Es ist sicherzustellen, dass im Hochwasserfall keine Gegenstände oder Stoffe in die Bundeswasserstraße gelangen.

Martinsbrücke

Die Ausgestaltung des Freizeitgeländes darf künftige Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten der Straßenbrücke nicht behindern.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Geltungsbereich

Kenntnisnahme.

Beleuchtungsanlagen

Der nebenstehende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrsweg Bundeswasserstraße

Der nebenstehende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet

Der nebenstehende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Martinsbrücke

Für die Ausgestaltung des Freizeitgeländes wird die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes eingeholt, um sicherzustellen, dass künftige Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten der Straßenbrücke nicht behindert werden.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

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

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****11. Staatliches Bauamt, Schreiben vom 05.12.2024**

In gemeinsamen Vorgesprächen mit der Stadt Miltenberg wurde bereits mehrfach mitgeteilt, dass die Martinsbrücke von der Firma Bögl im Rahmen des PPP-Vertrags unterhalten wird. Die Zugänglichkeit zur Brücke muss für die notwendigen, regelmäßig stattfindenden Bauwerkprüfungen, sowie für mögliche Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fa. Bögl jederzeit gewährleistet sein.

In Vorabstimmung mit der Firma Bögl wurden daher folgende Forderungen formuliert:

1. Die Brückenpfeiler müssen von allen Seiten gut und großzügig erreichbar sein.
2. Für die Ausladung eines Hubsteigers muss ein mind. 5 m (je nach Fabrikat des Hubsteigers ggf. noch größer) großer Bereich unterhalb der Brücke frei von Hindernissen sein.
3. Zwischen den Hindernissen muss ausreichend Aufstellfläche für den Hubsteiger vorhanden, so dass der gesamte Brückenkörper im Rahmen der Bauwerksprüfungen untersucht werden kann.
4. Die Fläche zwischen den Hindernissen muss eben befahrbar sein.

Aus den zuvor genannten Gründen kann der Errichtung der Freizeitanlage nur nach Vorlage eines aussagekräftigen Planentwurfes seitens des Staatlichen Bauamts zugestimmt werden.

Diese für uns notwendigen Voraussetzung sind zwingend in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die nebenstehenden Anforderungen werden in die Begründung und den Plan aufgenommen.

Da die Fläche unter der Brücke zukünftig nur noch während der Michaelis-Messe als Abstellfläche genutzt werden soll, sind Bauwerksprüfungen uneingeschränkt möglich.

Sofern von der Option, das Gelände geringfügig abzusenken, um Retentionsraum zu schaffen, Gebrauch gemacht wird, wird sichergestellt, dass die Fläche danach wieder uneingeschränkt befahrbar ist.

In diesem Fall wird die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes eingeholt.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden in die Begründung und den Plan aufgenommen.

12. Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG, Schreiben vom 13.11.2024Wasserversorgung

Auf Grund der Hochwasser- sowie Außenbereichslage des Plangebietes, lehnen wir eine öffentliche Erschließung mit Trinkwasser im genannten Bereich ab.

Die Versorgung ist, sofern gewünscht, privat möglich. Hierzu wäre ein hochwassersicheres Übergabebauwerk mit darin befindlicher Messeinrichtung im Bereich Kreßwiesenweg notwendig. Von dort aus könnte dann eine private Erschließung des Areals erfolgen. Auf

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Grund der unklaren Nutzung und baulichen Gegebenheiten des neuen Anschlusses (Hochwasser, lange Anschlussleitung, Frostsicherheit der Sicherungsarmaturen, usw.) weisen wir bereits jetzt auf die zu erwartenden technischen und hygienischen Probleme im Betrieb sowie die damit verbundenen Kosten hin.

Sollte entgegen unseren Empfehlungen dennoch ein Anschluss gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Rücksprache zur Planung der Ausführung

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:Wasserversorgung

Aktuell wird geprüft, ob auf dem Gelände der Freizeitanlage eine öffentliche Toilette errichtet wird. Da die Realisierung noch nicht abschließend geklärt ist, wird in den Bebauungsplan lediglich aufgenommen, dass eine solche Nutzung zulässig ist.

Die mit der Realisierung eines Toilettenhäuschen verbundenen Anforderungen und Kosten sind bekannt und werden beachtet.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 13.11.2024

zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom November 2024.
2. Wir weisen darauf hin, dass unter Punkt 2 Geltungsbereich und Größe in der Begründung, bei der Begrenzung im Osten das Flurstück 5651/1 innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Begrenzt wird es durch das Flurstück 5651/2. Das Flurstück 5719/5 berührt den Umfang in nur einem Punkt und muss nicht zwingend aufgeführt werden. Bei den Flurstücken im Geltungsbereich wurden die Flurstücke 5652/4 und 5652/5 übersehen, diese liegen komplett im Geltungsbereich.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:

zu 1:

Wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****TEIL B) Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit****1. Ein Bürger (Anwohner)** inkl. 43 Mitunterzeichner (Anwohner aus dem Unteren Steffleinsgraben), Schreiben vom 25.11.2024

Ich sowie weitere Anwohner des „Unteren Steffleinsgraben“ erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“.

Begründung:

Das Wohngebiet "Unterer Steffleinsgraben" ist gemäß Bebauungsplan als Mi-Gebiet ausgewiesen mit einem TA Lärmimmissionsrichtwerte von 60/45.

Tatsächlich aber sind in diesem Wohngebiet nur 1-2 Familienwohnhäuser, bzw. 5 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 50 Wohnungen errichtet worden. Es befinden sich aktuell keine Gewerberäume in diesem Gebiet. Faktisch ist dieses Wohngebiet als WA-Gebiet zu betrachten mit einem TA-Lärmimmissionswert von 55/40.

Gemäß Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ soll auf „Bürgerstädter Gemarkung“ zwischen Wohnmobilstellplatz und teilweise unter der Martinsbrücke eine Freizeitanlage realisiert werden. Beabsichtigt ist hier eine Skateranlage, ein Pumptrack, sowie Calisthenics. Ergänzt wird diese Freizeitanlage noch mit einigen Spielgeräten wie Trampolin, Schwebebalken und ähnlichem. Die geplanten Anlagen liegen komplett im Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Mains.

Laut Einschätzung des Landratsamtes Miltenberg hat der Immissionsschutz in Bezug auf die Lärmeinwirkung darauf hingewiesen, dass eine Skateranlage als sehr laut eingestuft wird. Besonders laut wäre aber eine "Halfpipe". Der Immissionsschutz hat auch darauf hingewiesen, dass die Wohnhäuser im Unteren Steffleinsgraben gerade nur so weit entfernt sind, (teilweise unter 200 m), dass die „Grenzwerte“ eingehalten werden können.

Weiterhin ist es nicht auszuschließen, bzw. sogar sehr wahrscheinlich, dass sich die Freizeitanlage (vor allem in der Sommerzeit bis spät abends zu einem Treffpunkt entwickelt mit all seinen üblichen Nebengeräuschen. An- und Abfahrt verschiedenster Fahrzeuge, sehr hohe Lärmbelästigung durch Musik, usw.

Auch die verkehrliche Erschließung ist recht problematisch.

Unter dem Punkt 5. „verkehrliche Erschließung“ (Text zur Begründung des Bebauungsplans/Änderung des Flächennutzungsplans) wird zurecht aufgeführt, dass der Mainradweg (der unmittelbar an der Freizeitanlage vorbeiführt) sehr frequentiert ist. Um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird vorgeschlagen, den Mainradwanderweg zu verschieben, aber gleichzeitig wird wieder hervorgehoben, dass dies kurzfristig nicht möglich ist, da die Flächen in der Planfeststellung jedoch als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind.

Aufgrund der o.a. Thematik, die sich sehr negativ auf die Anwohner des Unteren Steffleinsgraben auswirkt, möchten wir die Verwaltung der Marktgemeinde Bürgstadt höflichst bitten, die Planungen, sowie die weitere Verfahrensweise des Bebauungsplans „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ einzustellen.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****Anmerkung des Ingenieurbüros / Verwaltung:**

Die Stellungnahme des Anwohners sowie den weiteren Mitunterzeichnern beruhte auf den vorherigen Planungsabsichten im Rahmen der ersten Beteiligungsphase. Die Planungsabsichten haben sich zwischenzeitig, wie eingangs vorgetragen, verändert.

Die Immissionsschutzabteilung im Landratsamt Miltenberg hat den neuen Standort des Skateparks überprüft und hat folgende Einschätzung abgegeben:

Nach VDI 3770 wurden Pegel von 71 dB(A) für die einzelnen Objekte angenommen. Sechs Objekte summieren sich zu einen Gesamtpegel von ca. 80 dB(A). Die anschließende Berechnung der Lärmbelastung anhand der DIN-ISO 9613-2, ergibt an dem angegebenen Immissionsort (Unterer Steffleinsgraben) folgende Pegel:

Bei 80 dB(A) anhand der Mittelwerte nach VDI 3770 ca. 27,3 dB(A).

Bei 106 dB(A) anhand der Maximalwerte nach VDI 3770 ca. 53 dB(A).

Somit können die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) sicher eingehalten werden. Der Wert für ein Mischgebiet liegt bei 60 dB(A).

Die Lärmbetrachtung wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet. Da einzelne Elemente versetzt errichtet werden sollen, ist mit einer noch geringeren Lärmbelastung zu rechnen. Auch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße mindert den Lärm zumindest in der Erdgeschosebene. Der Nachtwert ist nicht relevant, da die Anlage zu dieser Zeit nicht betrieben wird.

Eine genauere Lärmbetrachtung ist erst möglich, wenn exakt feststeht, wie viele und welche Elemente verwendet werden sollen und wo sie positioniert werden. Dies kann erst im Rahmen der Baueingabe erfolgen.

Um die verkehrliche Situation zu verbessern, wurde der Standort des Wohnmobilplatzes aufgegeben. Zukünftig wird über den Kreßwiesenweg nur noch eine kleine Stellplatzanlage für 10 Pkw angefahren. Der Mainradweg wird, wenn die Verlegung des Fahrradweges entlang der Staatsstraße realisiert wurde, vollständig vom Pkw-Verkehr getrennt

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Frage von GR Braun, ob die Freizeitanlage umzäunt wird, stellte Herr Matthiesen fest, dass dies baulich nicht geplant ist, sondern wahrscheinlich durch Anbringung von Grünstreifen optisch gekennzeichnet wird. Eine bauliche Einzäunung wird sich im ersten Schritt aus wasserrechtlichen Gründen nicht umsetzen lassen, zumal die gesamte Freizeitanlage Hochwasserabflussbereich ist.

GR Neuberger P. verwies hierbei auf die vorgenommene teilweise Einzäunung des Mainspielplatzes in Bürgstadt. Hier ist die Zaunanlage so errichtet, dass im Hochwasserfall eine kurzfristige Demontage der Zaunteile erfolgen kann, was vielleicht auch eine Lösung für Miltenberg wäre.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

3. Bgm. Eck bestätigte, dass dies auch eine Kostenfrage darstellt und könne damit leben, dass diese Option zumindest angedacht wird. Er befand es jedoch im ersten Schritt für ausreichend, dass die Stadt Miltenberg als Betreiber der Freizeitanlage hier die Verantwortung für die Einhaltung der festgesetzten Betriebszeit trägt. Die Öffnungszeit der Anlage wird ausschließlich am Tage sein.

2. Bürgermeister Neuberger befand es für gut, dass sich die Anlieger hinsichtlich der Gestaltung und der daraus resultierenden Immissionen aus der Freizeitanlage Gedanken machen und ihre Bedenken vorbringen, geht aber davon aus, dass der Planer Matthiesen mit seinen Ausführungen und vorgestellten Berechnungen die Ängste nehmen konnte. Er betonte, dass die Einhaltung der Betriebszeiten in der Kontrollpflicht des Betreibers liegt.

Auf Nachfrage von GR Balles stellte Herr Matthiesen fest, dass die vorgesehene Stellplatzanzahl mit 10 Parkplätzen für eine Anlage dieser Größenordnung ausreichend ist.

Der weitere zeitliche Ablauf sieht vor, im kommenden Amts- und Mitteilungsblatt (Erscheinungstermin 21.10.2025) einen Bekanntmachungstext zu veröffentlichen sowie die Träger der öffentlichen Belange und die Bürger erneut zu beteiligen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Anschluss vom Planungsbüro zusammengetragen, fachlich bewertet und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Der vom Planungsbüro Planer FM, Fache und Matthiesen GbR, Aschaffenburg aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung überarbeitete Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage an der Martinsbrücke“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, in der Fassung vom 07.10.2025, wird vom Gemeinderat gebilligt.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage des gebilligten Entwurfes beauftragt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erneut um Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025 wurde genehmigt.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.****3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025**

TOP 3

**Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Bürgstadt;
Vergabe der Gewerke Metallbau- und Verglasungsarbeiten,
Außenjalousien, Wärmedämmverbundsystem, Trockenbau Decken,
Schlosserarbeiten und Innenputz Malerarbeiten mit Trockenbau
Wänden für das Bauteil E (Bau III)**

a) Metallbau- und Verglasungsarbeiten**Beschluss:**

Mit dem Gewerk Metallbau- und Verglasungsarbeiten wird die Firma Geis Metallbau, Großwallstadt mit einem Brutto-Angebotspreis von 284.534,95 € beauftragt.

b) Außenjalousien**Beschluss:**

Mit dem Gewerk Außenjalousien wird die Firma Brückner, Bürgstadt mit einem Brutto-Angebotspreis von 34.818,42 € beauftragt.

c) Wärmedämmverbundsystem**Beschluss:**

Mit dem Gewerk WDVS wird die Firma Zeller Baudekoration, Alzenau mit einem Brutto-Angebotspreis von 126.662,41 € beauftragt.

d) Trockenbau Decken**Beschluss:**

Mit dem Gewerk Trockenbau Decken wird die Firma F. J. Riegel, Bürgstadt mit einem Brutto-Angebotspreis von 95.229,56 € beauftragt.

e) Schlosserarbeiten**Beschluss:**

Mit dem Gewerk Schlosserarbeiten wird die Firma RH Metallbau, Kleinwallstadt mit einem Brutto-Angebotspreis von 57.752,49 € beauftragt.

f) Innenputz, Maler, Trockenbauwände**Beschluss:**

Mit dem Gewerk Innenputz, Maler, Trockenbauwände wird die Firma F. J. Riegel, Bürgstadt mit einem Brutto-Angebotspreis von 131.720,30 € beauftragt.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

TOP 7

Zustand Neue Erfbrücke; Beauftragung von Ingenieurleistungen im Rahmen von weiteren Untersuchungen zur Schadensbeurteilung**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Ingenieurleistungen für die Berechnung des Ankündigungsverhaltens der spannungsrissegefährdeten Spannstahlbrücke an das IB Hatwieger, Üchtelhausen zum Honorarangebotspreis von brutto 10.870,65 € zu.

4. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kriegggärten" für die Errichtung einer Einfriedung, Thomastraße 3

Antragsteller sind die Eheleute Theresa und Christoph Lipok, Thomastraße 3, Fl.-Nr. 3650/11 in Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kriegggärten“.

Die Antragsteller beabsichtigen einen Sichtschutzzaun in einer Höhe von 1,80 m und mit einer Länge von rund 9,5 m zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 3650/12, Thomastraße 5 zu errichten. Der Zaun soll aus aufrechtstehenden Schwartenbrettern (Lärche) bestehen.

Die Antragsteller geben hierzu folgendes an:

„Aufgrund des Gartenteichs in besagtem Nachbargrundstück benötigen wir für unsere Kinder grundsätzlich eine Einfriedung durch Gartenzaun, hier wäre natürlich eine geringere Höhe ausreichend. Ursächlich für Höhe und Beschaffenheit der Einfriedung ist jedoch, dass die fast auf der Grenze gepflanzten Spalierobstbäume des Nachbargrundstücks gespritzt werden. Auf unserer Seite würden wir gerne einige Beerensträucher pflanzen. Um unseren Gestaltungswunsch bedenkenlos umsetzen zu können, von den Beerensträuchern werden auch unsere Kinder regelmäßig naschen, würden wir den Sichtschutzzaun gerne in besagter Höhe und Bauweise umsetzen. Der Zaun stellt keine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes dar, die Stelle ist von der Straße aus nicht einsehbar.“

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von bis zu 2m (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) verfahrensfrei möglich. Dies bedeutet, dass grundsätzlich kein Bauantrag zu stellen ist und demnach keine Baugenehmigung erforderlich ist.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Bebauungsplan „Kriegggärten“) an Anlagen gestellt werden.

Für die Verwirklichung des Vorhabens, benötigen die Antragsteller zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zaunhöhe und das Material.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einer größten Höhe von 0,80 m gemessen an der Oberkante Gelände bzw. an der Straßenoberkante zulässig sind. Bauliche Einfriedungen (Mauern, Zäune) sind unzulässig. Einfriedungen soll stattdessen in Form von Hecken gepflanzt werden.

Städtebaulich fügt sich das Bauvorhaben ein, nachdem wie vom Antragsteller vorgetragen, die Einfriedung vom Straßenraum nicht einsehbar ist.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Die angrenzende Grundstückseigentümerin des Anwesens Thomastraße 5 hat dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kriegggärten“ für die Errichtung einer Einfriedung in der beantragten Version erteilt werden können.

2. Bgm. Neuberger erklärte die Problematik hinsichtlich der Erteilung der isolierten Befreiung.

Er führte aus, dass die seitherige Vorgehensweise so war, dass in vergleichbaren Fällen, bei denen das Vorhaben städtebaulich keine Rolle spielte, das entscheidende Kriterium die Einigkeit der beiden Grundstücksnachbarn war.

Nachdem sich die Nachbarin des Anwesens Thomastraße 5 aktiv gegen das Vorhaben ausspricht, sollte auch seitens des Gemeinderates keine Zustimmung erteilt werden.

Ergänzend wurde informiert, dass die Antragsteller einen ablehnenden Bescheid erhalten, gegen den gegebenenfalls rechtlich vorgegangen werden kann.

Beschluss: Ja 10 Nein 3

Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kriegggärten für die Errichtung einer Einfriedung Thomastraße 3 wird abgelehnt.

5.	<u>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kriegggärten“ für die Errichtung einer Einfriedung, Stifterstraße 3</u>
-----------	---

Dieser Antrag wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

6.	<u>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“ für die Aufstellung eines Überseecontainers, Bainweg 1</u>
-----------	--

Antragsteller ist Herr Maximilian Helmstetter, Bainweg 1, Fl.-Nr. 3526/6 in Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“.

Der Antragsteller beantragt die nachträgliche Genehmigung des bereits vorhandenen bzw. aufgestellten 20 Fuß Überseecontainers.

Der Antragsteller hat nach Mitteilung des Landratsamtes Miltenberg, Abt. Bauwesen einen 20 Fuß Überseecontainer in den Außenmaßen 6,0 m Länge, 2,5 m Breite und 2,6 m Höhe aufgestellt.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ verfahrensfrei möglich. Darunter fällt auch der 20 Fuß Überseecontainer mit einem Rauminhalt von ca. 38 m³. Dies bedeutet, dass das Aufstellen des Containers grundsätzlich verfahrensfrei ist und deshalb keine Baugenehmigung erforderlich ist.

vom 07.10.2025Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.**

Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Bebauungsplan „Main-Vinotel“) an Anlagen gestellt werden.

Für die Verwirklichung des Vorhabens, benötigt der Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Baugrenze.

Der Überseecontainer wurde außerhalb der vorgeschriebenen Baugrenze errichtet und bedarf deshalb einer isolierten Befreiung.

Der Antragsteller gibt hierzu folgendes an:

„Der Container dient zur Traubenkühlung während der Traubenlese und ist ca. 3 Wochen im Jahr im Betrieb. Er dient dem landwirtschaftlichen Nutzen und würde sonst im Rest vom Jahr Stellplätze blockieren. Ein Standplatz hinter dem Gebäude entspricht somit der sinnvollsten Lösung hinsichtlich Stellplätze und Sichtbarkeit“.

Die Nachbarunterschrift wurde nicht erteilt.

Städtebaulich fügt sich das Bauvorhaben ein, nachdem der Container vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar ist.

Grundsätzlich richtet sich der Gemeinderat bei Angelegenheiten im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, die städtebaulich unkritisch oder für die Kommune nicht von großer Bedeutung sind, nach dem Befinden des betroffenen Grundstückseigentümers. In diesem Fall liegt das Grundstück des Antragstellers im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und das Grundstück des betroffenen Nachbarn im sog. Außenbereich. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit wäre die Erteilung der beantragten isolierten Befreiung, trotz fehlender Nachbarunterschrift, denkbar.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“ für die Errichtung eines Überseecontainers in der beantragten Version erteilt werden kann.

2. Bgm. Neuberger informierte über den Sachverhalt und stellte fest, dass kommunal der Antrag auf isolierte Befreiung zu beraten ist.

Nachdem sich der Sachverhalt hier etwas anders darstellt, als bei „normalen“ isolierten Befreiungen in Wohnbaugebieten bzw. im Ortsbereich, indem ein planungsrechtlich mit einem Bebauungsplan beplantes Grundstück Helmstetter an ein planungsrechtliches Außenbereichsgrundstück (trotz Festsetzung als Sondergebiet Weinbau im Flächennutzungsplan) grenzt, ist die rechtliche Grundstücksqualität unterschiedlich zu bewerten.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Main Vinotel auf Errichtung eines Überseecontainers wird zugestimmt.

13. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 27

vom 07.10.2025

Zahl der Mitglieder: 17
Anwesend: 13

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.

7. Informationen des Bürgermeisters **-entfällt-**

8. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat

8.1. Trafostation am Trinkwasserbrunnen

GR Elbert fragte nach, ob die Trafostation am neuen Trinkwasserbrunnen noch optisch verkleidet wird.

Es wurde mitgeteilt, dass dies seitens der EMB nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme noch vorgesehen ist.

8.2. Wiederherstellung von Straßenaufbrüchen

GR Neuberger P. informierte, dass oftmals nach Straßenaufbrüchen im gepflasterten Altortbereich der Wiedereinbau des Pflasters nicht sonderlich professionell aussieht. In der Freudenberger Straße auf Höhe der Alten Kirche hat er den Eindruck, dass sich das Pflaster nach dem Straßenaufbruch im Sommer wieder senkt.

2. Bgm. Neuberger sagte zu, dies prüfen zu lassen.

8.3. Fahrbahnmarkierung für Radfahrer

GR Bachmann stellte fest, dass im Bereich der Mühlwegausfahrt auf die Hauptstraße auf Höhe Schwanenhöfe kürzlich der Radfahrbereich rot markiert wurde. Dies birgt seiner Ansicht nach die Gefahr, dass sich Radfahrer dort in Sicherheit wiegen, obwohl praktisch Gegenverkehr herrschen kann, was zu gefährlichen Momenten führen kann. Den Grund sieht er darin, dass aufgrund der eingezeichneten Parkplatzsituation Fahrzeuge zwangsläufig die rote Markierung überfahren müssen.

Herr Schuhmacher wies daraufhin, dass zwischen dem letzten ausgewiesenen Parkplatz und der roten Markierung durchaus ausreichend Durchfahrtsbreite belassen wurde, diese jedoch oftmals nicht genutzt und geradeaus gefahren wird. Er erinnerte daran, dass die rote Markierung nicht deshalb angeordnet wurde um Radfahrer in Sicherheit zu wiegen, sondern um den Autoverkehr auf entgegenkommende Radfahrer aufmerksam zu machen.

2. Bgm. Neuberger versprach, dass man sich die Situation nochmals anschauen werde.

9. Anfragen aus der Bürgerschaft **-entfällt-**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung