



Markt Bürgstadt
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan
„Freizeitgelände an der Martinsbrücke“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 08. Oktober 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

2. Geltungsbereich und Größe

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Sonstige öffentliche Belange

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 4.3 Immissionsschutz
- 4.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

5. textliche Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Anforderungen an die Planung aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains
- 5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Verkehrliche Erschließung

- 6.1 Kreißwiesenweg
- 6.2 Parkplatz

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser
- 7.3 Elektroversorgung
- 7.4 Restmüll und Wertstoffe

8. Anlagen

- 8.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke

1. Anlass

Das Plangebiet liegt südlich der Martinsbrücke zwischen Main und St 2310. Südlich davon schließen Sportanlagen des Turnvereins Miltenberg an sowie das Schwimmbadgelände der Stadt Miltenberg.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich,
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Freizeitaktivitäten entlang des Mainufers zu ergänzen, um die Attraktivität der Stadt und des angrenzenden Umfeldes weiter zu erhöhen. Da sich das Plangebiet unmittelbar an die bebaute Ortslage von Miltenberg anschließt, aber auf der Gemarkung Bürgstadt liegt, hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg die Vertreter der Nachbarkommune gebeten, sie in ihrem Ansinnen zu unterstützen. Den Planungsabsichten der Stadt Miltenberg steht der Marktgemeinderat der Stadt Bürgstadt wohlwollend gegenüber, da die geplante Skater- und Pumptrackanlage auch den Bürgern des Marktes Bürgstadt zugutekommt.

Da das gesamte Mainvorland im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains liegt, bedürfen die geplanten Maßnahmen darüber hinaus auch der intensiven Abstimmung mit den betroffenen Wasserbehörden.

Um das Vorhaben der Stadt Miltenberg zu unterstützen hat der Marktgemeinderat Bürgstadt am 08.10.2024 beschlossen für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Attraktivität des Mainvorlandes, von der beide Kommunen profitieren, zu steigern.

1.1 Bestand

Das Gelände ist mit einem Gefälle Richtung Main von weniger als 2% nahezu eben. Die Zufahrten im Bereich des Parkplatzes sowie die Flächen unter der Mainbrücke sind geschottert. Das sonstige Areal besteht aus Wiesenfläche. Im westlichen Teilabschnitt verläuft eine die Sportflächen abgrenzende ca. 1,30 m hohe Laubhecke.



Das Plangebiet aus nördlicher Richtung

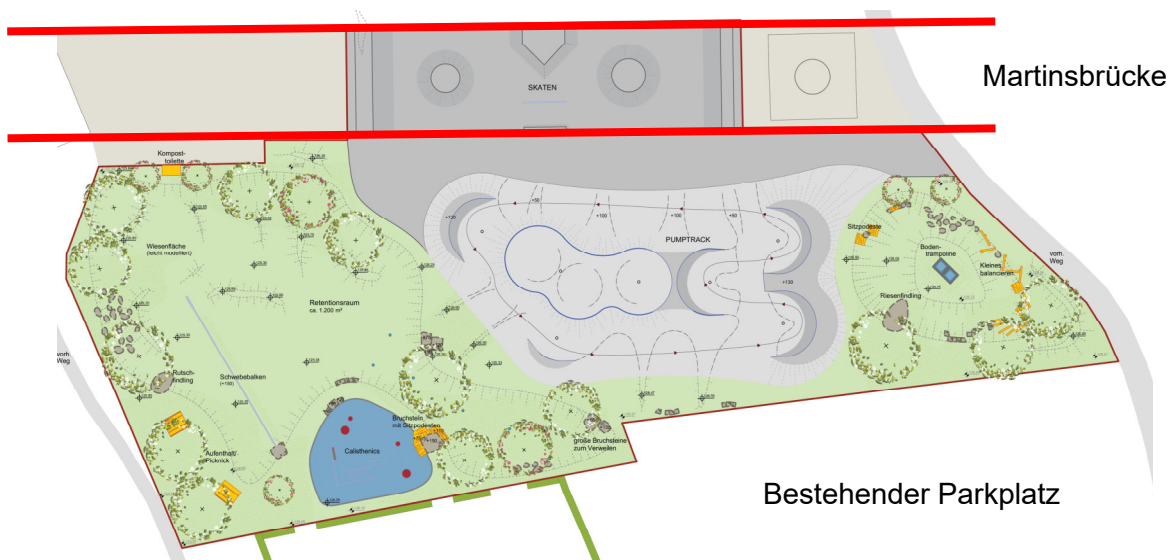


Unter der Martinsbrücke

Parkplatz Richtung Jahnstraße

1.2 Planung

Auf der Grünfläche nördlich des bestehenden Parkplatzes sowie teilweise unterhalb der Martinsbrücke sind Skater-, Pumtrack- und Calisthenicsanlagen geplant.



Gestaltungsplan, LS² Landschaftsarchitekten aus Frankfurt

Da die geplanten Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Mains liegen, müssen die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt werden. Daher wird die Skateranlage teilweise eingegraben, um dadurch den Retentionsraum auszugleichen, der durch die oberirdischen Bauten verloren geht. Um sogenannte „Fischfallen“ zu vermeiden, wird das Gelände so modelliert, dass das Wasser bei einem Hochwasserereignis abfließen kann.

Calisthenicsanlagen werden dort angeordnet, wo sie den Hochwasserabfluss möglichst nicht behindern, d.h. nicht quer zur Fließrichtung und nicht im Stromschatten der Brückenpfeiler.

Der bestehende Parkplatz bleibt unverändert. Er wird lediglich zur Pumptrack- und Scateranlage eingegrünt.

1.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aufgründessen wird der qualifizierte Bebauungsplan im Regelverfahren erarbeitet. Auf dieser Basis wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Marktgemeinde Bürgstadt zwischen dem Main, der Martinsbrücke (St 2309) und der St 2310.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5652/3, 5636 und 5605/14,
- im Westen durch den Main,
- im Süden durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5652 (geschnitten) und 5671 sowie
- im Osten durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5719/2, 5651/1 (geschnitten), 5651/2, 5719/5, 5636/8 (geschnitten) und 5636/10 (geschnitten).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Bürgstadt und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5636/6, 5636/7, 5651, 5651/1 und 5652/2 (alle vollständig) sowie 5636/8, 5636/10 und 5652 (jeweils teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.693 m².

3. **Planungsrechtliche Situation**

3.1 Flächennutzungsplan



Bestehender Freiflächenplan (links) und geplante Änderung (rechts), Pläne unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Der überwiegende Teil des Areals ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt. Die Sportflächen sind von Pappeln gesäumt. Am östlichen Rand ist zur St 2310 Verkehrsbegleitgrün gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains.

Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.2 Bebauungspläne

Das Gebiet überschneidet sich im östlichen Abschnitt geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“. Grund ist die zwischenzeitlich ausgebaute Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz und zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Martinsbrücke.

Die veränderte Linienführung der Verkehrsfläche wird mit diesem Bebauungsplan an den Ausbauzustand angepasst.



Auszug aus den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Plan unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

4. **Sonstige öffentliche Belange**

4.1 Artenschutz

Bei einem Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg am 14.03.2022 hat der Naturschutz in Bezug auf den Artenschutz folgende Einschätzung abgegeben:

Eigentlich ist eine Potentialabschätzung erforderlich. Da sich der Bereich im Überschwemmungsgebiet befindet und ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, kann eine Betroffenheit von besonders- und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Daher kann auf die Erarbeitung einer Potentialanalyse verzichtet werden.

Sollten sich im Bereich der Brückenpfeilen Nistplätze von Schwalben befinden, müsste ggf. ein Fachplaner hinzugezogen werden. Die Schwalben sind aber nicht sehr empfindlich gegenüber der Störung durch die vorgesehene Nutzung.

Aufgrunddessen wurde von Seiten des Büros Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck mit Datum vom 29.03.2022 eine ökologische Überprüfung der Martinsbrücke durchgeführt.

Aus der Überprüfung geht folgendes hervor:

- Die Brückenkonstruktion bietet keinerlei Möglichkeiten zur Anlage von Vogelnestern.
- Die Stahlstifte an den Simsen der Brückenpfeiler verhindern Nistmöglichkeiten.
- Durch die Konstruktion samt Vergitterung sind keine Quartiermöglichkeiten für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten.

Aufgrund des vollständigen Fehlens von entsprechenden Nist- oder Quartiermöglichkeiten sowie entsprechender Potentiale sind somit im Falle von Sanierungs-

oder Abrissarbeiten keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem BNatSchG § 44 Abs.1 zu erwarten.

4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei einem Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg am 14.03.2022 hat der Naturschutz in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung folgende Auskunft erteilt:

Die Schotterfläche des Wohnmobilstellplatzes ist ohne Baugenehmigungsverfahren aufgebracht worden. Sie ist daher bei der Berechnung des Ausgleichsflächenanteil mit anzusetzen. Als Ausgangszustand sind die angrenzenden Flächen anzusetzen.

4.3 Immissionsschutz

Bei einem Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg am 14.03.2022 hat der Immissionsschutz in Bezug auf die Lärmeinwirkungen folgende Einschätzung abgegeben:

Eine Scateranlage wird lärmtechnisch als sehr laut eingestuft. Gemäß Erfahrungswerten und einer überschlägigen Berechnung liegen die nächstgelegenen Wohnhäuser im Bürgstädter Wohngebiet „Unterer Steffleinsgraben“ sowie auf der anderen Mainseite in Miltenberg-Nord gerade so weit entfernt, dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Besonders laut ist erfahrungsgemäß die Halfpipe. Würde sie in Betonteilen gefertigt, wäre sie voraussichtlich weniger lärmintensiv. Ein Lärmschutznachweis wird nicht für erforderlich gehalten.

Auf eine Beleuchtung wird verzichtet, damit die Freianlagen nur tagsüber genutzt werden.

4.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Höhe der Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis liegt bei ca. 128,43 m NHN. Die Oberkante des Geländes liegt bei ca. 125,50 (West) bis 127,00 m NHN (Ost). Die Wasserspiegellage eines 100-jährigen Hochwasserereignisses liegt somit ca. 1,43 m bis 2,93 m über Oberkante Gelände.

Das Gebiet liegt innerhalb des Abflussbereichs > 0,5 m/sek. Die Fließgeschwindigkeit beträgt bis zu 1,2 m/s.

4.4.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet „Freizeitgelände“ ist der Einbau fester baulicher Anlagen geplant. Um die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, werden alle Anforderungen, die mit den Umgestaltungsmaßnahmen verbunden sind, im Bebauungsplan geregelt. Hierzu gehört u.a., dass verlorengelender Retentionsraum im Plangebiet auszugleichen ist und dass sichergestellt wird, dass bei einem Hochwasserereignis das Wasser vollständig in Richtung Main abfließen kann, auch wenn Gelände abgetragen wird.

4.4.2 Parkplatz

Die Oberflächengestaltung des Parkplatzes wird im Bebauungsplan geregelt.

Um zu vermeiden, dass Fahrzeuge bei einem Hochwasserereignis abgeschwemmt werden, ist der Parkplatz rechtzeitig zu räumen. Dieser Maßnahme kommt zugute, dass das Mainwasser langsam ansteigt und die maximale Parkdauer nur 48 Stunden beträgt.

Um die Räumung sicherzustellen, sind die wesentlichen Punkte in der Benutzungsordnung des Parkplatzes aufgeführt. Hierzu gehören:

- Die Parkdauer beträgt die maximal 48 Stunden.
- Das Parken von Fahrzeugen mit Anhängern ist unzulässig.
- Bei Hochwassergefahr ist das Fahrzeug rechtzeitig vom Parkplatz zu entfernen.

Der Aushang sollte durch Folgendes ergänzt werden:

- Der aktuelle Pegelstand des Mains ist unter www.hnd.bayern.de einsehbar. Ab der Phase 1 (Vorwarnstufe bei Pegelstand 400 Faulbach) sollte der Parkplatz geräumt werden. Es wird empfohlen auch die flussaufwärts liegenden Pegel (z.B. Steinbach) zu beobachten.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Plangebiet wird als Sondergebiet „Freizeitgelände“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind Skater-, Pumptrack- und Calisthenics- und sonstige bauliche Anlagen für sportliche und/oder ähnliche freizeithliche Aktivitäten zulässig. Darüber hinaus werden eine mobile Komposttoilettenanlage, Sitzbänke/Sitzblöcke, Abfallbehälter und ein und Versorgungspoller zugelassen.

Mit diesem Freizeitangebot, insbesondere für Jugendliche, soll die Attraktivität des Mainufers weiter angehoben werden.

Die Flächen unterhalb der Martinsbrücke, die nicht umgestaltet werden, sollen darüber hinaus als Besucherparkplätze für die Michaelis-Messe genutzt werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Sondergebietsfläche hat eine Größe von ca. 5.674 m². Hiervon dürfen 3.000 m² versiegelt, befestigt oder überbaut werden.

Da hiervon ein größerer Flächenanteil unterhalb der Brücke liegt, ist sichergestellt, dass das Gelände seine freiräumliche Qualität weitgehend erhalten kann.

5.3 Anforderungen an die Planung aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains

Da die Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis ca. 1,43 m bis 2,93 m über Oberkante Gelände und im Abflussbereichs des Mains (> 0,5 m/sek.) liegt, sind Regelungen erforderlich, die sicherstellen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgelöst werden.

Aus diesen Gründen ist der Wohnmobilstellplatz ab einem Pegelstand von 450 cm (Faulbach) vollständig zu räumen.

Neben der Beschränkung auf die unter Ziffer 5.1 aufgeführten Nutzungen sind verboten:

- das Abstellen und Lagern von sonstigen Gegenständen,
- Einfriedungen,
- Aufschüttungen,
- Bodenaufbrüche und
- weitere Flächenversiegelungen.

Das Befestigen der Standplätze soll dagegen zugelassen werden, die Flächen müssen aber versickerungsfähig ausgebildet werden.

Weitergehende Anforderungen werden durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg festgelegt.

Der Nachweis, dass alle wasserrechtlichen Anforderungen erfüllt werden, ist mit der Baueingabe zu führen.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Kreißwiesenweg

Der Parkplatz ist von der St 2310 über den Kreißwiesenweg erschlossen. Dieser Weg wird jedoch auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt, die Touren entlang des Mains unternehmen.

Um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, ist geplant, den stark frequentierten Mainradwanderweg neben die Fahrbahn der St 2310 zu verschieben. Da die Flächen in der Planfeststellung jedoch als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind und eine Überplanung naturschutzfachlich einen erheblichen Eingriff darstellt, der einer umfangreichen Ersatzmaßnahme bedarf, kann nicht von einer kurzfristigen baulichen Umsetzung des Geh- und Radweges ausgegangen werden. Aus diesem Grund wurde die Verschiebung des Radweges nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Planung ermöglicht es aber, dass die Parkplatzzufahrt und der Mainradwanderweg mit Ausnahme der Zufahrtsquerung von der Staatsstraße vollständig voneinander getrennt werden können.

6.2 Parkplatz

Der Parkplatz wurde 2019 von der Stadt Miltenberg angelegt und wird von der EMB betrieben. Um die Lage im Überschwemmungsgebiet zu legalisieren, soll über diesen Bebauungsplan das Planungsrecht hergestellt werden.

Der bewirtschaftete Parkplatz ist ausgelegt für ca. 60 Fahrzeuge und wird u.a. auch von Wohnmobilen genutzt. In den Benutzungsbedingungen, die am Parkplatz ausgehängt sind, ist u.a. folgendes aufgeführt:

- Die Parkdauer beträgt die maximale 48 Stunden.
- Das Parken von Fahrzeugen mit Anhängern ist unzulässig.
- Der gesamte Parkplatz liegt im Hochwasserbereich des Mains und ist bei Hochwasser nicht nutzbar. Bei Hochwassergefahr ist das Fahrzeug rechtzeitig vom Parkplatz zu entfernen.
- Kommt der Benutzer seiner Pflicht zur Entfernung nicht nach, so ist die EMB bzw. ihre beauftragten berechtigt, den Stellplatz auf eigene Veranlassung und auf Kosten des Fahrzeughalters zu räumen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

7.1.1 Schmutzwasser

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an. Aktuell wird geprüft, ob im Sondergebiet eine mobile Komposttoilettenanlage aufgestellt wird.

7.1.2 Niederschlagswasser

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig versickert.

Das im Bereich der tiefergelegten Einbauten der Scateranlage anfallende Niederschlagswasser kann über die vorzusehenden Ablaufrinnen in Richtung Main abfließen bzw. auf dem Weg dorthin über die belebte Oberbodenzone versickern.

Die Oberflächen des Parkplatzes werden ausschließlich wasserdurchlässig befestigt, sodass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Die Befestigung der Stellplätze werden auf ein Minimum beschränkt und hochwasser-sicher ausgeführt. Eine reine Schotterung ist nicht vorgesehen, da diese bei Hochwasser und den vorherrschenden hohen Fließgeschwindigkeiten abgetragen wird. Es werden nur die Fahrspuren mit Rasengittersteinen o.ä. befestigt werden.

Da nur eine flächenhafte Versickerung stattfindet, wird auf die Beantragung einer eigenen wasserrechtlichen Erlaubnis verzichtet.

7.2 Trink- und Löschwasser

Es wird aktuell geprüft, ob am Parkplatz ein Versorgungspoller für Trinkwasser aufgestellt wird.

Das Löschwasser kann in ausreichender Menge den Hydranten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St 2310 entnommen werden.

7.3 Elektroversorgung

Die Flächen sollen nur tagsüber genutzt werden. Insofern wird auf eine Beleuchtung verzichtet. Aktuell wird geprüft, ob am Parkplatz ein Elektroversorgungspoller aufgestellt wird.

7.4 Restmüll und Wertstoffe

Für die Entsorgung des Restmülls und der Wertstoffe wird auf dem Parkplatz und/oder im Sondergebiet an geeigneter Stelle ein Abstellplatz für eine Mülltonne/ein Müllcontainer errichtet.

8. Anlagen

8.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke

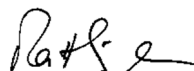
Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 29.03.2022

Aschaffenburg, den 08. Oktober 2024

Bürgstadt, den __.__.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



Peter Matthiesen
Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Bürgstadt