

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 4. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 18.03.2025

Sitzungstag: Dienstag, den 18.03.2025 von 19:30 Uhr bis 22:30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	
Vorsitzender	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Sturm, Christian	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Krommer, Marianne	
GR Neuberger, Peter	
GR Rose, David	ab 20.00 Uhr (Top 5) anwesend
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
GR Berberich, Nils	
Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Mai, Dennis	entschuldigt
GR Braun, Dieter	entschuldigt
GR Reinmuth, Jörg	entschuldigt
GR Meder, Annalena	entschuldigt

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.02.2025**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 25.02.2025**
- 3. Bauantrag auf Errichtung eines Carports, Trieb 16 A**
- 4. Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Jahnstraße 10**
- 5. Markt Bürgstadt - Bauleitplanung;
Änderung des Bebauungsplanes Krieggärten und Änderung des
Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;
Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung;
Fassung des Satzungsbeschlusses**
- 6. Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2023**
- 7. Bestellung des Gemeindevahlleiters und seines Stellvertreters für die
Kommunalwahl am 08. März 2026**
- 8. Informationen des Bürgermeisters**
- 8.1. Parkplatznutzung der Grünfläche vor dem Regenüberlaufbecken, "Großer
Brückengraben"**
- 9. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
- 9.1. Geschwindigkeitsregelung Umgehungsstraße St 2309**
- 10. Anfragen aus der Bürgerschaft**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Bürgermeister Grün die anwesenden Gemeinderäte sowie die Vertreterin der Presse, Frau Schmitz sowie die ZuhörerIn. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.02.2025

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.02.2025 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 25.02.2025

TOP 2 Erweiterung Kinderkrippe und Teilneubau Kindergarten im Markt Bürgstadt; Vergabe für das Gewerk Freianlagen

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe des Gewerkes Freianlagen im Rahmen der Erweiterung Kinderkrippe und Teilneubau Kindergarten zu.

Der Auftrag für die Durchführung der Tiefbauarbeiten wird an die Firma Schleser in Kleinostheim zum Angebotspreis von brutto 915.605,54 € erteilt.

TOP 4 Ersatzbeschaffung der EDV-Ausstattung für die Computerräume an der Grund- und Mittelschule

Beschluss:

Mit der Ersatzbeschaffung der EDV-Ausstattung für die Computerräume an der Grund- und Mittelschule wird die Fa. CSS-IT, Großheubach mit einem Bruttoangebotspreis von 16.338,70 € beauftragt.

3. Bauantrag auf Errichtung eines Carports, Trieb 16 A

Antragsteller und Eigentümer des Grundstückes, Trieb 16A, Fl.-Nr. 363, Gemarkung Bürgstadt sind die Eheleute Christoph und Monika Heyden.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist demnach nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Demnach ist dies zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Die Antragsteller haben im Juni 2023 die Tragkonstruktion für ein Carport zwischen dem Wohnhaus Trieb 16 und 16A ohne entsprechende Baugenehmigung errichtet. Die Konstruktion weist eine Grundfläche von 49,80m² und einer mittleren Wandhöhe von deutlich mehr als 3,0m auf.

Die Errichtung eines solchen Carports ist baugenehmigungspflichtig, weil die verfahrensfreien Tatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO (Grenzgaragen mit einer Wandhöhe < 3,00 m im Mittel gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) und des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) deutlich überschritten sind.

Für die nachträgliche Genehmigung des Bauvorhabens benötigen die Antragsteller mehrere Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften (hier: Gestaltungssatzung), in Bezug auf das Material, die Dachgestaltung und der Bauflucht sowie weitere Abweichungen von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO):

Dachgestaltung

Die Gestaltungssatzung sieht bei Nebengebäuden und Garagen geringer Tiefe (bis maximal 6 m) Pultdächer mit mindestens 15° Dachneigung vor. Der Carport soll hingegen ein Flachdach besitzen, mit dem Ziel, den Baukörper kleiner wirken zu lassen. Des Weiteren beabsichtigen die Bauherren anstelle ortstypischer Materialien (Biberschwanz, Falzziegel etc.), eine Blecheindeckung zu verwenden.

Bauflucht

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße (Bauflucht) sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen (Traufgassen) sind grundsätzlich beizubehalten und bei Neubauten wieder aufzunehmen. Ein Zusammenfassen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.

Die Antragsteller geben an, dass wegen der Größe des Wohnmobils das Carport möglichst nahe an der Straße angesetzt werden soll, um das Fahrzeug komplett unterstellen zu können.

Material

Im Hinblick auf das Material schreibt die Gestaltungssatzung folgendes vor: „Nebengebäude und Garagen können als Holzkonstruktion mit Schalung aus Holz erstellt werden. Bei Nebengebäuden und Scheunen ist auch Natursteinmauerwerk aus Buntsand- oder Kalkstein zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik (Sockel ausgenommen), Kunststoff und Metall.“

Die Antragsteller geben an, dass aus Gründen der filigranen Konstruktion und Langlebigkeit der Carport in Stahlkonstruktion mit Blecheindeckung errichtet werden.

Um die Optik der Stahlkonstruktion zu verbessern, soll zumindest an der straßenzugewandten Seite eine Holzverkleidung vor die Stahlkonstruktion gestellt werden, um die Gestaltung eines offenen Eingangstores zu erhalten.

Stauraum

Zusätzlich muss zwischen dem Carport und dem öffentlichen Verkehrsgrund ein sog. Stauraum bzw. freie Zu- und Abfahrtstiefe von mindestens 3m vorhanden sein

(§ 2 Abs. 1 GaStellV). Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Am angedachten Standort kann der Bauherr die erforderlichen 3m nicht nachweisen. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung beantragt. Abweichungen von den Bayerischen Bauvorschriften kann nur die Bauaufsichtsbehörde erteilen.

Übernahme Abstandsflächen

Nicht alle erforderlichen Abstandsflächen können vom Antragsteller auf dem eigenen Grundstück Fl.-Nr. 363 nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund ist vom Grundstücksnachbar (Fl.-Nr. 365, Trieb 14) eine Abstandsflächen-Übernahmeerklärung erforderlich. Eine Bestätigung liegt vor.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Vom Gemeinderat ist festzulegen, ob für das errichtete Carport das gemeindliche Einvernehmen nachträglich erteilt werden kann.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Bgm. Grün ergänzte, dass hier vom Antragsteller bereits Fakten geschaffen wurden, ohne dass diese vorher mit den Genehmigungsbehörden besprochen waren. Aufgrund der Vielzahl und der Ausmaße der Abweichungen von den baulichen Vorschriften und insbesondere auch von der gemeindlichen Gestaltungssatzung schlägt er vor, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Bezüglich der Abweichungen von der Gestaltungssatzung befürchtete er, dass man sich sonst einen Präzedenzfall schafft, auch wenn der Trieb am Rande des Geltungsbereichs liegt.

GR Krommer tut sich schwer den Antrag abzulehnen, da in der Vergangenheit schon häufiger Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt wurden, auch wenn diese zweifelsohne schon massiv ist.

GR Elbert merkte an, dass für ihn die Planungen so nicht zustimmungsfähig sind. Auch er verweist auf die massive Änderung gegenüber den Festsetzungen der Gestaltungssatzung und erachtete es als ungerecht denen gegenüber, die sich an Vorgaben halten.

GR Berberich erinnerte daran, dass er sich schon immer kritisch gegenüber nachträglich beantragten Genehmigungen geäußert hat und es ablehnt im Nachhinein Bauvorhaben zu legitimieren, erst recht dann, wenn sie nicht den rechtlichen Grundlagen entsprechen. Im vorliegenden Fall handelt es sich letztlich seiner Meinung nach weniger um ein Carport, sondern vielmehr um eine Überdachung der gesamten Hoffläche, was eine massive Abweichung von der Gestaltungssatzung darstellt.

Beschluss: Ja 11 Nein 1

Zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung eines Carports, Trieb 16 a wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Insbesondere den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird nicht zugestimmt.

4.	Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Jahnstraße 10
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer des Grundstückes, Jahnstraße 10, Fl.-Nr. 506/29, Gemarkung Bürgstadt ist Herr Stefan Elbert. Der Bauherr beabsichtigt im Erdgeschoss ein Teil vom Hof zu überdachen sowie die Wohnfläche auf Dachgeschossebene in Richtung Westen um ca. 7m² zu erweitern.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist demnach nach

§ 34 Baugesetzbuch -BauGB- „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Demnach ist dies zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinflusst, auch nachdem von der Straße aus betrachtet kaum Veränderungen wahrnehmbar sind.

Für die Verwirklichung des Vorhabens, benötigt der Antragsteller eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, nachdem sich die Abstandsflächen der bestehenden Scheune und der Wohnhauserweiterung überschneiden. Inwieweit eine Abweichung erteilt werden kann, obliegt dem Landratsamt Miltenberg als zuständige Instanz in bauordnungsrechtlichen Fragen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Jahnstraße 10 und der erforderlichen Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf das Abstandsflächenrecht wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

5.	<u>Markt Bürgstadt - Bauleitplanung;</u> <u>Änderung des Bebauungsplanes Krieggärten und Änderung des</u> <u>Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;</u> <u>Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und</u> <u>Öffentlichkeitsbeteiligung;</u> <u>Fassung des Satzungsbeschlusses</u>
-----------	--

In seiner Sitzung vom 12.11.2024 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Krieggärten für die Flurnummern 3651/2 und 3651/3 mit Änderung des Flächennutzungsplanes mit Parallelverfahren beschlossen. In der Sitzung vom 14.01.2025 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 28.01.2025 statt. Die Auslage erfolgte vom 30.01.2025 bis zum 04.03.2025. Das Landratsamt Miltenberg wurde mit E-Mail vom 23.01.2025 am Verfahren beteiligt.

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

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

I. Behandlung der Stellungnahmen

1) Landratsamt Miltenberg

Sachverhalt

Der Markt Bürgstadt beabsichtigt den Bebauungsplan „Krieggärten“ im Bereich der beiden Grundstücke Fl. Nrn. 3651/3 (Kolpingstraße 3) und 3651/2 (Kolpingstraße 1) zu ändern und insbesondere die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet zu ändern.

Die gegenständlichen Grundstücke werden bislang als Druckerei mit Betriebsinhaberwohnung sowie Arztpraxis inklusive Betriebsinhaberwohnung genutzt. Die Eigentümer von Fl. Nr. 3651/3 beabsichtigen, zusätzlichen Wohnraum auf dem Grundstück zu schaffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll letztere, bislang im Gewerbegebiet unzulässige Nutzung ermöglicht und die Zulassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Betriebsleiterwohnungen und gewerbeunabhängiger Wohnungen in Einklang gebracht werden. Städtebaulich wird die Planungsabsicht mit der Nachfrage nach Wohnraum und dazu bevorzugter Nutzung von Innenpotentialen, fehlender Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken und der Lösung potentieller künftiger Konflikte zwischen der auf den Grundstücken bislang planungsrechtlich verwirklichtbaren Gewerbe- und umliegenden Wohnnutzung begründet.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bürgstadt. Die umliegende Bebauung setzt sich im Norden aus dem Sondergebiet „Main-Vinotel“, im Westen und Osten Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise, im Süden dem Ärztezentrum mit Parkfläche sowie Mehrfamilienhäusern und im Nordwesten einem Weingut mit Gastronomie im Innenhofbereich zusammen.

Planungsrechtlich wird das Areal im rechtskräftigen Bebauungsplan „Krieggärten“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Marktgemeinderat Bürgstadt hat die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 12. November 2024 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst werden.

Mit E-Mail vom 23. Januar 2025 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 4. März 2024 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-

Plans „Kriegsgärten“, insbesondere Ziffer I. planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Nr. 5 „Pflanzgebot“ zu beachten. Demnach ist pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise:

Zudem empfehlen wir bei der Änderung des Bebauungsplans folgende Hinweise zum Artenschutz in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:

- Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
- Vor Abriss oder Umbauarbeiten an Gebäuden sowie vor Gehölzrückschnitten oder Gehölzbeseitigungen sind die betroffenen Bereiche durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschluss:

Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind um die vorgenannten Hinweise zum Artenschutz zu ergänzen.

C) Immissionsschutz

Durch die Umwandlung in ein Mischgebiet erhöht sich der Schutzgrad im Bereich der Fl. Nrn. 3651/2 und 3651/3. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 BBl. betragen:

		Tagsüber 6-22 Uhr	Nachts 22-6 Uhr
Gewerbegebiet	GE	65	50
Mischgebiet	MI	60	45

Der vom Main-Vinotel ausgehende und aus den umliegenden Flächen einwirkende Lärm wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose Y0003.006.01.003 der Wölfel Engineering GmbH vom 6. Juni 2019 untersucht. Darin wurde noch davon ausgegangen, dass die Fl. Nrn. 3651/2 und 3651/3 Gewerbefläche sind. Die Beurteilungspegel beliefen sich einschließlich der Vorbelastung im Bereich der Kolpingstraße 1 auf 53 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht und liegen damit sicher unter den Orientierungswerten für ein Mischgebiet (60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts). Insofern ist eine Umwidmung der Fl. Nrn. 3651/2 und 3651/3 für den Betrieb des Main-Vinotel aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

Die vorgesehene Nutzung für Fl. Nr. 3651/3 ist mischgebietstypisch und ebenfalls unproblematisch.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen die Änderung des Bebauungsplans und die Anpassung des Flächennutzungsplans.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans "Kriegsgärten" liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3651/2 und 3651/3 der Gemarkung Bürgstadt. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans „Kriegsgärten“ im Bereich der Fl. Nrn. 3651/2 und 3651/3 somit keine Bedenken.

Hinweis:

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

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

E) Wasserschutz

Die anfallenden häuslichen Abwässer können über den Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal entsorgt werden.

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/Bewässerung in Zisternen zu speichern.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Die Flächenversiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen.

Sollten die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Beschluss:

Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Es ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/ Bewässerung in Zisternen zu speichern.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen.

Sollten die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BauBO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahme an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

F) Denkmalschutz

Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wir bitten Sie, die Hinweise Nr. 3. wie folgt zu ergänzen:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23. Juni 2023 unterliegen.

Beschluss:

Der Hinweis ist aufzunehmen.

G) Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Vorangegangene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen. Vorangegangene Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

H) Gesundheitliche Belange

Zu dem oben genannten Vorhaben nimmt das Gesundheitsamt zu den gesundheitsamtlichen Belangen wie folgt Stellung:

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen vom 18. November 2024 Einverständnis.

Als selbstverständlich gilt, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen. Sonstige gesundheitsamtlicherseits zu vertretenden Belangen werden aktuell nicht berührt.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

2) Regierung von Unterfranken

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Hinweise:

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

Wasser	<ul style="list-style-type: none">• z.T. Wasserleitung Stadt Miltenberg, Markt Bürgstadt und Markt Weilbach
Militär	<ul style="list-style-type: none">• Militärischer Schutzbereich/Sicherheitsbereich Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km Interessensbereich

b) Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftigen Fassungen der o. g. Bauleitpläne mit Begründungen auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

c) Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Zu den Hinweisen:

a)

Der Abwasserverband Main-Mud wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Einwände erhoben. Nach tel. Rücksprache mit Herrn Czock (20.02.2025, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn) ist eine nachträgliche Beteiligung nicht notwendig, da für die Radaranlage Lauda-Königshofen nur Gebäude mit Höhen über 30m ab Oberkante Gelände ausschlaggebend sind. Weitere Schutzzonen der Bundeswehr sind nicht betroffen.

b)

Eine rechtsverbindliche Fassung ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens durch den Markt Bürgstadt zu übermitteln.

c)

Ist zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

3) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Es wurde Fristverlängerung bis einschließlich 11.03.2025 beantragt und gebilligt.

Mit Schreiben vom 23.01.2023 haben Sie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg um Stellungnahme zum o.g. Vorhaben gebeten. Das Wasserwirtschaftsamt nimmt hierzu im Folgenden Stellung:

1. Vorhaben

Der Bebauungsplan „Kriegsgärten“ soll im Zuge der 8. Änderung an die bauliche Entwicklung angepasst werden. Planungsziele der Bebauungsplanänderung sind

- Zulassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben
- Zulassung von Betriebsinhaberwohnungen
- Zulassung von gewerbeunabhängiger Wohnnutzung

2. Wasserwirtschaftliche Würdigung

Mit der vorliegenden Planung besteht Einverständnis.

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser und Abwasser wird über die vorhandene Infrastruktur der Wohnbebauung im Bestand bereitgestellt.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

Das Landratsamt Miltenberg erhält diese Schreiben in Cc.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

4) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg

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

1. Auf Seite 9 unter Punkt 3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes im Westen werden die Flurstücke 3651/18 und 2494/1 aufgeführt. Im Westen grenzt jedoch

- nur das Flurstück 3651/1 an. Die beiden anderen 3651/18 und 2494/1 liegen beide nicht direkt an.
2. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich mit 1833 m² angegeben wird. Die amtliche Fläche beträgt 1836 m².
 3. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Februar 2025.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beschluss:

- Zu 1.) Die westlich angrenzende Flurnummer ist auf das Flurstück 3651/1 zu korrigieren.
- Zu 2.) Die tatsächlich gemessene Fläche beträgt 1.833,87 m². Die amtliche Fläche lt. Grundbuchamt beträgt 1.836 m². In der Begründung wurde die Gesamtfläche mit ca. 1.833 m² beschrieben. Nach tel. Rücksprache mit dem ADBV, kann in der Begründung die tatsächlich gemessene Fläche als „ca.-Fläche“ angegeben werden, da die amtliche Fläche dem Planverfasser nicht bekannt ist.
- Zu 3.) Nach Rücksprache mit dem ADBV, weist der aktuelle Stand des Liegenschaftskatasters vom Februar 2025 lediglich Veränderungen außerhalb des Geltungsbereichs auf. Der Geltungsbereich entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Februar 2025.

5) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

6) Abwasserzweckverband Main-Mud Miltenberg

- Anlass: das bisherige Gewerbegebiet mit einer Fläche von rund 1.800 m² soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden
- räumlich befindet sich der Bereich Kriegsgärten (Ecke Freudenberger Str./Kolpingstraße) in der nördlichen Ortslage Bürgstadt (B45)
→ dort befindet sich keine AZV-Sammel-Kanalisation
- die Ver- und Entsorgung des Plangebiets existiert bereits, durch die Änderung zum Mischgebiet sollte sich u. E. keine (oder aber nur keine signifikant) nachteilige Änderung der Entsorgung hinsichtlich Abwassermenge, resp. -fracht ergeben.

Insofern bestehen aus Sicht des AZV keine Einwände bzgl. der Änderung des BP Kriegsgärten.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

Da die Abwägung für die Änderung des Bebauungsplans abgeschlossen ist, kann nun der Beschluss zum Abschluss des Verfahrens, der Satzungsbeschluss, gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt erreicht die Bebauungsplanänderung Rechtskraft.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

II. Fassung des Satzungsbeschlusses

Beschluss:

Aufgrund § 34 Abs. 4 Ziffer 3 i. V. m. und § 10 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 9 des Aufbauhilfegesetzes 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (Bay.RS Nr. 2020-1-1-I) erlässt der Markt Bürgstadt folgende

Satzung

§ 1

Die Bebauungsplanänderung „Kriegsgärten“ im Bereich der Flurnummern 3651/2 und 3651/3, Gemarkung Bürgstadt in der Fassung vom 06.12.2024 einschließlich Begründung wird hiermit beschlossen.

§ 2

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

6. Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2023

Der Rechenschaftsbericht für das Haushaltsjahr 2023 wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 08.10.2024 vorgestellt. Die örtliche Rechnungsprüfung fand am 11.03.2025 durch den Rechnungsprüfungsausschuss statt.

Die am 25.06.2024 endgültig erstellte Jahresrechnung 2023 ergibt folgendes Ergebnis:

Solleinnahmen Verwaltungshaushalt	15.096.509,57 €	
Solleinnahmen Vermögenshaushalt	12.165.277,08 €	
Summe Solleinnahmen	27.261.786,65 €	
+ neue Haushaltseinnahmereste	0,00 €	
- Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00 €	
- Abgang alter Kasseneinnahmereste	0,00 €	
Summe bereinigte Solleinnahmen		27.261.786,65 €
Sollausgaben Verwaltungshaushalt	15.096.509,57 €	
Sollausgaben Vermögenshaushalt	12.165.277,08 €	
Summe Sollausgaben	27.261.786,65 €	
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00 €	
- Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00 €	
- Abgang alter Kassenausgabereste	0,00 €	
Summe bereinigte Sollausgaben		27.261.786,65 €
Fehlbetrag / Überschuss		0,00 €

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses GR Neuberger P. informierte, dass im Rahmen der Rechnungsprüfung stichpunktartig die Anordnungen sowie der ordnungsgemäße Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse geprüft wurde. Hierbei wurden keine Beanstandungen getroffen, sodass Bürgermeister und Verwaltung eine ordnungsgemäße Buchführung bestätigt werden kann. Einzig die Überarbeitung der ausstehenden Kasseneinnahmereste sollte vorgenommen werden.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2023 wird nach Art. 102 Abs. 3 GO entsprechend den vorgelegten Ergebnissen des Rechnungsprüfungsausschusses festgestellt. Die Überschreitungen der Haushaltsansätze werden –soweit erforderlich- nachträglich genehmigt.

Zum nachfolgenden Beschluss übernahm der 2. Bürgermeister Bernd Neuberger die Sitzungsleitung.

Beschluss: Ja 12 Nein 0

Der Gemeinderat erteilt hiermit auch die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO.

Bgm. Grün hat bei diesem Beschluss nicht mitgewirkt.

7.	<u>Bestellung des Gemeindewahlleiters und seines Stellvertreters für die Kommunalwahl am 08. März 2026</u>
-----------	---

Nach Art. 5 Abs. 1 GLKrWG beruft der Gemeinderat den ersten Bürgermeister, einen weiteren Stellvertreter, ein Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Verwaltungsgemeinschaft zum Wahlleiter für die Kommunalwahlen 2026.

Nicht berufen werden kann, wer bei der Wahl zum ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder für diese Wahlen Beauftragter eines Wahlvorschlages oder dessen Stellvertretung ist.

Aus Gründen der ständigen Erreichbarkeit sollte für den Markt Bürgstadt Herr Thomas Hofmann von der Verwaltung zum Gemeindewahlleiter und Frau Hannah Platz zur Stellvertreterin bestellt werden.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Für den Markt Bürgstadt wird

- Herr Thomas Hofmann zum Gemeindewahlleiter und
- Frau Hannah Platz zur Stellvertreterin

für die am 08. März 2026 stattfindenden Kommunalwahlen bestellt.

8.	<u>Informationen des Bürgermeisters</u>
-----------	--

8.1.	<u>Parkplatznutzung der Grünfläche vor dem Regenüberlaufbecken, "Großer Brückengraben"</u>
-------------	---

Bgm. Grün teilte mit, dass die Grünfläche vor dem Regenüberlaufbecken Ecke „Fleckenweg“ – „Großer Brückengraben“ jetzt begradigt wurde, um auf dieser Fläche das Parken zu ermöglichen.

Bis auf die Einschränkung, dass der Parkplatz lediglich von Personenkraftwagen in Anspruch genommen werden kann, sieht die Verwaltung derzeit von weiteren Reglementierungen ab.

9.	<u>Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat</u>
-----------	--

9.1.	<u>Geschwindigkeitsregelung Umgehungsstraße St 2309</u>
-------------	--

GR Balles wünschte, dass über das Straßenbauamt erreicht wird, dass auf der Umgehungsstrecke St 2309 Richtung Eichenbühl die unterschiedlichen erlaubten Geschwindigkeiten zwischen Kreisel und Abfahrt Hetttersau zumindest außerorts

vereinheitlicht werden sollten. Aktuell ist in diesem Bereich zunächst Tempo 70 erlaubt, dann kurzzeitig Tempo 100 und dann wieder Tempo 70.

Bgm. Grün versprach dieses Anliegen dem Straßenbauamt vorzutragen.

10.	Anfragen aus der Bürgerschaft
------------	--------------------------------------

- entfällt -

Anschließend nicht öffentliche Sitzung