

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 3. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 24.02.2026

Sitzungstag: Dienstag, den 24.02.2026 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	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Sturm, Christian	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Krommer, Marianne	
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Rose, David	ab TOP 3 ö.S. (20.00 Uhr) anwesend
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
GR Reinmuth, Jörg	
GR Berberich, Nils	
GR Meder, Annalena	

Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Balles, Gerhard	entschuldigt
GR Mai, Dennis	entschuldigt

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026**
- 3. Errichtung eines Windparks "Am Dachsberg (W63)"; Information zu eingegangenen Angeboten und Darstellung der weiteren Vorgehensweise**
- 4. Antrag auf Umbau und Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte und Errichtung einer Außensauna mit Carport, Am Bischof 9**
- 5. Antrag auf Neubau einer Tiefkühlhalle, Eichenbühler Straße 77**
- 6. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ für die Errichtung eines Carports, Gartenstraße 12**
- 7. Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung, Goethestraße 16**
- 8. Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Thomastraße 13**
- 9. Bestätigung des neugewählten stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Bürgstadt**
- 10. Information über die Abrechnung des Stadtbusverkehrs für das Jahr 2024**
- 11. Informationen des Bürgermeisters**
 - 11.1. Bauturbo**
- 12. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
-entfällt-
- 13. Anfragen aus der Bürgerschaft**
 - 13.1. Kindergartenbeleuchtung - Lichtverschmutzung**

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

Öffentliche Sitzung

1.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026
-----------	--

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026 wurde genehmigt.

2.	Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 03.02.2026
-----------	--

TOP 2 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule;
Vergabe der Tiefbauarbeiten für den neuen Kanal-Hausanschluss in
der Pfarrer-Stoll-Straße**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Tiefbauarbeiten für den neuen Kanal-Hausanschluss in der Pfarrer-Stoll-Straße zu.
Der Auftrag wird an die Fa. Siemens Straßen- und Tiefbau in Großheubach zum Angebotspreis von brutto 12.841,47 € erteilt.

TOP 3 **Auftragserteilung für die Beschaffung des neuen Einsatzleitwagens
(ELW) für die Feuerwehr Bürgstadt**

Beschluss:

Mit der Beschaffung von Los 1 - Fahrgestell wird die Firma MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Gattingerstraße 10, 97076 Würzburg mit einem Brutto-Angebotspreis von 60.690,00 € beauftragt.

Mit der Beschaffung von Los 2 - Aufbau/Ausbau wird die Firma Compoint GmbH & Co. KG, Breitweidig 3, 91301 Forchheim mit einem Brutto-Angebotspreis von 169.920,10 € beauftragt.

TOP 4 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule;
Vergabe der Gewerke Parkettarbeiten, elastischer Bodenbelag,
Fliesenarbeiten, Innentüren und Fensterbänke**

Parkettarbeiten:

Beschluss:

Mit dem Gewerk Parkettboden wird die Firma Bembe Parkett, Bad Mergentheim mit einem Brutto-Angebotspreis von 13.210,07 € beauftragt.

Elastischer Bodenbelag:

Beschluss:

Mit dem elastischen Bodenbelag wird die Firma Göbel Versbach, Würzburg mit einem Brutto-Angebotspreis von 79.722,86 € beauftragt.

Fliesenarbeiten:

Beschluss:

Mit dem Gewerk Fliesenarbeiten wird die Firma Michael Lamott, Kreuzwertheim mit einem Brutto-Angebotspreis von 59.801,90 € beauftragt.

Innentüren und Fensterbänke:

Beschluss:

Mit dem Gewerk Innentüren und Fensterbänke wird die Firma Simon Weidinger, Schweinberg mit einem Brutto-Angebotspreis von 59.068,63 € beauftragt.

TOP 5

Verpachtung der beiden Eigenjagdreviere des Marktes Bürgstadt

Beschluss:

Der Markt Bürgstadt verpachtet das EJR Bürgstadt 1 (Nordbogen) mit 437,3 ha für die Laufzeit von 9 Jahren ab dem 01.04.2026 an die Pächtergemeinschaft
Thomas Büchler, 63897 Miltenberg
Christian Bumm, 63927 Bürgstadt
Sandro Ciraulo, 97909 Stadtprozelten.

Das EJR Bürgstadt 2 (Südbogen) mit 466,1 ha wird für die Laufzeit von 9 Jahren ab dem 01.04.2026 an die Pächtergemeinschaft
Alfred Meixner, 63897 Miltenberg
Dr. Marco Schwab, 63927 Bürgstadt verpachtet.

3.	<u>Errichtung eines Windparks "Am Dachsberg (W63)"; Information zu eingegangenen Angeboten und Darstellung der weiteren Vorgehensweise</u>
-----------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Thomas Grün Herrn Fabian Rothermich (Projektkoordinator) und Herrn Christoph Keller (Geschäftsführer) vom Regionalen Energiewerk (REW).

Nach kurzen einleitenden Worten übergab Bgm. Grün das Wort an den Projektkoordinator Herrn Rothermich.

Im Weiteren führte Herr Rothermich aus, dass im Rahmen der Sitzung vom 05.11.2025 die Verwaltung beauftragt wurde, die Einholung konkreter Angebote zur Projektierung des Windkraftvorranggebiets W63 „Am Dachsberg“ vorzubereiten. Zudem wurde einer grundsätzlichen Poollösung mit der Gemeinde Eichenbühl unter marktüblichen Verteilungsregelungen zugestimmt.

Im Zeitraum November bis Mitte Januar erfolgte ein strukturiertes Bieterverfahren mit insgesamt acht eingegangenen Angeboten. Die Angebote beinhalteten unter anderem Aussagen zur technischen Planung, Projektumsetzung, Finanzierung, Betriebsmodell, Stromvermarktung sowie zur Höhe der Nutzungsentgelte.

Fünf Bieter wurden zu persönlichen Projektpräsentationen eingeladen. Von diesen fünf Bietern wurde die Firma Qair Deutschland GmbH als favorisierter Projektierer ausgewählt. Vorgesehen ist die Errichtung von fünf Windenergieanlagen mit jeweils 6,8 MW Leistung und einer Gesamtleistung von 34,0 MW in der ausgewiesenen Vorrangfläche am Dachsberg (W63).

Die indikative Prognose geht von einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von ca. 6,8 m/s, rund 2.343 Volllaststunden pro Jahr sowie einem Energieertrag von etwa 79,7 Mio. kWh jährlich aus, was rechnerisch der Versorgung von ca. 19.900 Haushalten entspricht. Die Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten betragen ca. 1.000 m (Ebenheid), 1.400 m (Rauenberg) und 1.500 m (Stadt Freudenberg).

Die geplanten Investitionskosten durch den Investor liegen bei etwa 56,8 Mio. € inklusive Netzanschlusses. Erwartet werden jährliche Mindestpachtzahlungen von rund 165.000 € je Anlage bzw. ca. 825.000 € gesamt, zuzüglich ertragsabhängiger Komponenten.

Darüber hinaus ergeben sich für das Gebiet Einnahmepotenziale aus der Kommunalabgabe gemäß § 6 EEG (ca. 159.000 € jährlich), der Gewerbesteuer sowie optional aus einer Beteiligung an der Betreibergesellschaft.

Die vorgeschlagene Pachtverteilung sieht ca. 80 % nach Flächenanteil im Vorranggebiet sowie jeweils 10 % nach Fundamentfläche und versiegelten Flächen vor. Weitere Rahmenbedingungen umfassen eine Beteiligungsoption für regionale Akteure bis zu 49 %, die Absicherung der Rückbaukosten durch Bankbürgschaft, eine waldschonende Bauweise sowie geplante Bürgerbeteiligungsmodelle. Eine öffentliche Projektvorstellung ist für Juni vorgesehen.

Der aktuelle Zeitplan sieht eine Antragstellung für die Genehmigung spätestens im zweiten Quartal 2027 vor. Bei planmäßigem Verlauf könnte die Genehmigung im Jahr 2028 erfolgen, sodass eine Inbetriebnahme der Anlagen voraussichtlich Anfang 2030 möglich wäre.

2. Bgm. Neuberger wollte wissen, inwieweit die Haftungsfrage im Falle einer Insolvenz des Betreibers geklärt ist.

Herr Rothermich stellte fest, dass in diesem Fall unter vertraglich festgelegten Bedingungen versucht wird, einen neuen Betreiber zu finden und diesem wirtschaftliche Perspektiven aufzuzeigen. Sollten die Windenergieanlagen bis dahin bereits im Betrieb sein, wäre für die Kommune letztlich kein wirtschaftliches Risiko erkennbar. Lediglich eine Reduzierung der Pachteinahmen wäre nicht ausgeschlossen.

GR Elbert fragte nach der Höhe wie sich die finanzielle Bürgerbeteiligung darstellen kann, sowie nach den Vorgaben zum Rückbau nach Ablauf der Betriebszeit.

Herr Rothermich führte aus, dass sich die Bürgerbeteiligung im einstelligen Millionenbereich bewegen wird und die Vorgaben zum Rückbau finanziell über eine Bankbürgschaft gesichert werden und technisch grundsätzlich der Rückbau und die Entsorgung bis zur Sauberkeitsschicht im Boden zu erfolgen hat.

Ergänzend wollte GR Helmstetter wissen, ob der Projektierer verpflichtet wird, auf bestehende Waldwege zurückgreifen zu müssen, um möglichst wenig in die vorhandene Waldstruktur einzugreifen.

Herr Rothermich wies darauf hin, dass sich der Betreiber im Gestattungsvertrag dazu verpflichtet, eine waldschonende Bauweise einzusetzen, wozu gehört, möglichst viel der vorhandenen Infrastruktur zu nutzen.

GR Neuberger P. informierte sich, ob sich die EMB am Projekt als Investor beteiligt und inwieweit die Bürger über den Strompreis der EMB vom finanziellen Rückfluss profitieren können.

Herr Rothermich antwortete, dass der Betreiber den gewonnenen Strom über das EEG vermarkten wird, wobei bezüglich der Vermarktungsstrategie die Entscheidung der Bundesregierung bezüglich der EEG Änderungen abzuwarten wäre.

3. Bgm. Eck erinnerte an die Grenzlage der Vorranggebiete in Richtung der Höhenortsteile von Freudenberg sowie den angeblichen dortigen Widerstand. Er fragte nach, inwieweit dies noch zu Problemen bei der aktuellen Planung führen kann.

Herr Rothermich stellte fest, dass die 5 geplanten Windräder ausschließlich in ausgewiesenen Windvorranggebieten auf bayerischer Gemarkung errichtet werden und rechtlich keine negative Beeinflussung des Grundstücksnachbarn aufweisen. Vorranggebiete bringen grundsätzliches Baurecht, wobei im Detail noch öffentlich-rechtliche Aspekte wie z. B. Naturschutzrecht zu prüfen ist. Auch die abschließenden genauen Standorte der Anlagen innerhalb des Vorranggebietes stehen noch nicht fest.

Herr Rothermich wies nochmals darauf hin, dass nach wie vor eine Zusammenarbeit mit der Stadt Freudenberg bzw. dem privaten Eigentümer angestrebt wird, um hier gemeinsam und auf Augenhöhe einen Windpark zu entwickeln. Derzeit laufen jedoch die Gespräche mit dem Projektierer verbindlich nur für die Flächen auf Bürgstadter und Eichenbühler Gemarkung. Ähnliches plant nach aktuellem Wissensstand die Stadt Freudenberg mit einem eigenen Projektierer auf der eigenen Gemarkung.

Im Übrigen verwies Herr Rothermich auf die gesetzlich ausreichenden 1000 bis 1500 Meter Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung.

Bgm. Grün ergänzte abschließend, dass er im Informationsaustausch mit dem Bürgermeister bzw. der Verwaltung der Stadt Freudenberg ist.

Dieser Informationsaustausch ist jedoch aufgrund der Haltung der Stadt Freudenberg schwierig und einseitig.

Beschluss: Ja 14 Nein 1

Die Information wird zur Kenntnis genommen und der weiteren Vorgehensweise zum Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Firma Qair GmbH als favorisiertem Anbieter zur Errichtung von Windkraftanlagen im Vorranggebiet am Dachsberg (W63) zugestimmt.

4.	<u>Antrag auf Umbau und Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte und Errichtung einer Außensauna mit Carport, Am Bischof 9</u>
-----------	---

Antragsteller sind die Eheleute Manfred Bauer und Irmgard Keller-Bauer, Eigentümer des Grundstücks Am Bischof 9, Fl.-Nr. 5286/1 in Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rother-Rain-Bischof“.

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.-Nr. 5290/1 in zweiter Baureihe eine Außensauna mit Carport sowie einen eingeschossigen Anbau und ein mehrgeschossiges Eingangsgebäude (zw. den Hausnummern 9 und 11) zu errichten.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rother-Rain-Bischof“ und eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung erforderlich.

1. Vollgeschosse – Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt als Vollgeschosse „E+U“ fest, geplant ist aber „U+E+1“.

2. Dachneigung und Dachform – Bebauungsplan

Des Weiteren schreibt der Bebauungsplan bei Wohngebäuden als Dachform ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad vor.

Die Planung sieht am Eingangsgebäude ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12 Grad vor. Der eingeschossige Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie die Außensauna und Carport sollen ein Flachdach erhalten.

3. Wandhöhe– Bebauungsplan

Auch die festgesetzte Wandhöhe von 5,5 Metern wird um knapp 4,0 m überschritten und soll, von der Straße „Am Bischof“ betrachtet, 9,58 Meter betragen. Mit der Höhe passt sich das mehrgeschossige Eingangsgebäude an die bestehende Bebauung an.

4. Baugrenze – Bebauungsplan

Die geplante Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und die geplante Außensauna mit Carport ist auf einem Buchgrundstück geplant, welches komplett ohne Baufenster ist.

5. Abstandflächenrecht - BayBO

Die Abstandsflächen können nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ein Teil der Abstandsflächen liegt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5286, „St.-Urbaunus-Straße“ 12, Gemarkung Bürgstadt. Der Grundstückseigentümer (hier: Herr Manfred Bauer) hat der Abstandsflächenübernahme im erforderlichen Umfang schriftlich zugestimmt. Inwieweit eine Abweichung erteilt werden kann, obliegt dem Landratsamt Miltenberg als zuständige Instanz in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten.

Nach Betrachtungsweise der Bauaufsichtsbehörde sind durch die oben aufgeführten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes „Rother-Rain-Bischof“ berührt, weshalb unter diesen Voraussetzungen eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ein Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung, wenn es dem planerischen Willen der Gemeinde (festgelegt im B-Plan) in einem größeren Umfang widerspricht.

Am 30. Oktober 2025 ist das zunächst bis zum 31.12.2030 befristete Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo gem. § 246e BauGB) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden einige Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen.

Zusammengefasst bedeutet der sog. Bau-Turbo, dass zum Beispiel im Bereich von Bebauungsplänen erweiterte Befreiungsmöglichkeiten sowie eine bis 31.12.2030 befristete Möglichkeit eingeführt wurde, von allen Vorschriften des BauGB abzuweichen, jedoch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und dass diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

In Fällen, in denen beispielsweise eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist, da beispielsweise aufgrund von mehreren notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung verletzt sind, kann mithilfe des Bau-Turbos nun eine Bebauung ohne bauleitplanerische Änderungen ermöglicht werden.

Der „Bau-Turbo“ ist dort sinnvoll, in denen Bauprojekte durch langwierige Planungsverfahren, strenge Auflagen oder fehlende Bebauungspläne blockiert sind und gleichzeitig aber zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde passen und genehmigungsfähig wären.

Ebenfalls neu definiert wurde in diesem Zusammenhang die sog. Zustimmung der Gemeinde, nicht zu verwechseln mit dem gemeindlichen Einvernehmen. Diese Genehmigung der Gemeinde ist zwingend erforderlich, um von den neuen Befreiungsmöglichkeiten im Rahmen des Bau-Turbo Gebrauch zu machen. Die Zustimmung der Gemeinde kann, anders als das gemeindliche Einvernehmen, durch die Bauaufsichtsbehörde nicht ersetzt werden.

Nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde werden im vorliegenden Fall nach überschlägiger Überprüfung die nachbarlichen Interessen gewahrt (Abstandsflächenrecht etc.). Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Lärm, Luftqualität) und Belange des Umweltschutzes. Auch hier werden keine Einwände erhoben.

Städtebaulich werden vonseiten der Verwaltung keine Einwände erhoben, nachdem der eingeschossige Anbau, als auch die Außensauna und der Carport vom öffentlichen Verkehrsgrund kaum wahrnehmbar ist. Der mehrgeschossige Eingangsbereich fügt sich ein, sodass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die unmittelbar betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem gesamten Vorhaben alle zugestimmt.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

2. Bgm. Neuberger fragte nach, ob für die gemeindliche Zustimmung bzw. die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens der Bauturbo entscheidend ist oder ob das Vorhaben auch nach der bisherigen Rechtslage genehmigt werden könnte.

Herr Hofmann stellte fest, dass dies letztlich eine Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde ist. Jedoch lässt sich mutmaßen, dass die Erweiterung des Wohnhauses durchaus nach bisheriger Rechtslage durch das Landratsamt genehmigt werden könnte, für die Errichtung des separaten Gebäude im Gartenbereich jedoch tendenziell der Bauturbo Voraussetzung ist.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Zum Bauantrag auf Umbau und Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte und Errichtung einer Außensauna mit Carport, Am Bischof 9 wird die gemeindliche Zustimmung gem. § 246e BauGB bzw. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.

5.	Antrag auf Neubau einer Tiefkühlhalle, Eichenbühler Straße 77
-----------	--

Antragsteller ist die Firma Münch Frischdienst GmbH, vertreten durch Herrn Claus Münch, Eigentümer der Eichenbühler Straße 77, Fl.-Nr. 5900/18, Gemarkung Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hettersau“. Das Grundstück liegt im festgesetzten Gewerbegebiet.

Der Antragsteller beabsichtigt die vorhandenen Kühlcontainer, welche 2014 errichtet wurden, zurückzubauen und an gleicher Stelle, nur etwas größer, eine neue Tiefkühlhalle zu errichten. Auf dem Pultdach des Gebäudes ist zudem eine Photovoltaikanlage vorgesehen, die Module werden Dachparallel montiert. Darüber hinaus soll eine Ladestation für Elektroautos errichtet werden.

Die Kühlcontainer besitzen eine Grundfläche von ca. 117 m² (12,20 m x 9,60 m), die neue Tiefkühlhalle soll eine Fläche von ca. 205 m² (20,65 m x 9,96 m; Höhe: 6,27 m straßenseitig) besitzen.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens benötigt der Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hettensau“.

1. Baugrenze

Im Zuge der Bauantragstellung für das Aufstellen der vorhandenen Container wurde bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze genehmigt. Die Containeranlage wird zurückgebaut und an gleicher Stelle durch eine Tiefkühlhalle ersetzt.

An der engsten Stelle beträgt der Abstand bis zur Grundstücksgrenze bzw. bis zum öffentlichen Verkehrsgrund 1,15 m (zuvor 3,25 m). Die Baugrenze wird an der längsten Stelle um ca. 4 m überschritten.

Dieser Abstand ist zur Gemeindestraße ausreichend. Städtebaulich ist das Bauvorhaben vertretbar.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden vom Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Neubau einer Tiefkühlhalle und der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hettensau“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6.	<u>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ für die Errichtung eines Carports, Gartenstraße 12</u>
-----------	--

Antragsteller ist Herr Christian Schwab, Gartenstraße 12, Fl.-Nr. 708/13, Gemarkung Bürgstadt.

Der Antragsteller beabsichtigt ein Carport an die nördliche Grundstücksgrenze, parallel zur Gartenstraße, zu errichten.

Der Carport soll eine Grundfläche von ca. 18 m² (4,70 m x 3,80 m) besitzen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“.

Garagen und Carports mit einer Grundfläche von bis zu 50 m², einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m, einer maximalen Grenzbebauung von bis zu 9 m an einer Grundstücksgrenze sowie unter der Voraussetzung, dass es als eigenständiges Gebäude errichtet wird, sind grundsätzlich genehmigungsfrei und erfordern daher keiner Zustimmung. Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Bebauungsplan „Gartenstraße“) an Anlagen gestellt werden.

Zusätzlich muss zwischen dem Carport und dem öffentlichen Verkehrsgrund ein sog. Stauraum bzw. freie Zu- und Abfahrtstiefe von mindestens 3 m vorhanden sein (§ 2 Abs. 1 GaStellV). Nachdem die Zufahrt über das eigene Grundstück verläuft und die Einfahrt

sozusagen parallel zur Gartenstraße liegt, wird die Anforderung der Garagenstellplatzverordnung erfüllt.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens benötigt der Antragsteller mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Dachneigung und Dachgestaltung

Die Dachneigung bei Nebengebäuden soll 15° - 40° betragen. Zulässig sind bei Nebengebäuden Sattel- und Zeltdächer. Darüber hinaus sollen rote oder braune Ziegel als Dacheindeckung gewählt werden.

Der Bauherr gibt an, dass er ein Pultdach errichten möchte und dass der Carport aufgrund des vorhandenen Fensters am Wohnhaus eine maximale Höhe von 2,40 m aufweisen darf. Bei einer Dachneigung von 15° würde die lichte Höhe an der gegenüberliegenden Seite nur 1,30 m betragen und wäre demnach zu niedrig. Aus diesem Grund ist ein Pultdach mit einer Dachneigung mit 3° vorgesehen.

Als Dacheindeckung sind Stegplatten in der Farbe (anthrazit) analog der Hauseindeckung vorgesehen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Baugrenze

Der Carport soll vollständig außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, Nachbarbelange werden nicht berührt. Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Vom Bauherrn ist darauf zu achten, dass der öffentliche Verkehrsgrund durch das Vorhaben (z.B. durch den Dachüberstand) nicht beeinträchtigt wird.

Vom Gemeinderat ist festzulegen, ob die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ erteilt werden können.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines Carports wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

7.	Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung, Goethestraße 16
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer des Anwesens, Goethestraße 16, Fl.-Nr. 3651/29, Gemarkung Bürgstadt ist Herr Alexander Farrenkopf. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“.

Der Bauherr beabsichtigt an der südlichen Gebäudeseite zum Nachbargrundstück Goethestraße 18 eine Balkonüberdachung (Fläche: 3,12 m x 7,76 m) anzubringen.

Verfahrensfrei sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m², Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO. Vorliegend handelt es sich allerdings nicht um eine Terrassenüberdachung, da die Terrasse nicht ebenerdig (quasi direkt auf dem natürlichen Boden) liegt, sondern um eine Balkonüberdachung und ist demnach baugenehmigungspflichtig. Darüber hinaus lösen Balkonüberdachungen Abstandsflächen aus, da sie in der Regel als "untergeordnete Bauteile" gewertet werden, die eine Funktion von Aufenthaltsräumen nach außen verlagern.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens benötigt der Antragsteller drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie um eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung:

1. Abstandsflächen - BayBO

Die Abstandsflächen können nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Ein Teil der Abstandsfläche von 1,40 m x 0,63 m fällt auf das nachbarliche Flurstück Goethestraße 18, Gemarkung Bürgstadt.

Nach Ansicht des Bauherrn stellt diese keine Einschränkung für den Nachbarn dar.

Der betroffene Nachbar ist mit dem Vorhaben einverstanden. Eine Abstandsflächenübernahme ist nicht erforderlich. Inwieweit eine Abweichung erteilt werden kann, obliegt dem Landratsamt Miltenberg als zuständige Instanz in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten. Eine Abweichung wurde dem Bauherrn in Aussicht gestellt.

2. Baugrenze – Bebauungsplan

Die Baugrenze wird auf einer Länge von 2,56 m, um maximal 1,13 m überschritten.

3. Dachgestaltung – Bebauungsplan

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer von 15° - 51° zulässig. Flachdächer sind in untergeordneter Ausführung in Verbindung mit geneigten Dächern zulässig.

Die geplante Balkonüberdachung mit Flachdach weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Städtebaulich werden keine Einwände vorgebracht, nachdem das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung und der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

8.	<u>Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Thomastraße 13</u>
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer des Grundstücks Thomastraße 13, Fl.-Nr. 3650/16 ist Herr Volker Kling. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“.

Der Antragsteller beabsichtigt ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Doppelgarage zu errichten.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ erforderlich.

1. GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Die Geschossflächenzahl ist eine Kennzahl, die das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen eines Gebäudes zur Grundstücksfläche angibt und damit die zulässige Bebauungsdichte steuert.

Die Grundflächenzahl soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Wert von 0,300 und die Geschossflächenzahl den Wert von 0,600 nicht überschreiten. Im vorliegenden Bauantrag liegt die Grundflächenzahl bei 0,548 und die Geschossflächenzahl bei 0,660.

Der Bauherr erklärt, dass die Befreiung aufgrund der Verkleinerung des Grundstückes durch die neue Stichstraße zum Baugebiet Buschenweg unumgänglich ist.

2. Baugrenze

Die Doppelgarage und die Terrasse liegen in Richtung der Thomastraße fast komplett außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze.

Der Bauherr gibt an, dass aufgrund des schmalen Grundstückes die Garage nur vor dem Wohnhaus errichtet werden kann.

3. Stauraum

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Stauraum vor der Garage 5 m betragen soll. Gemäß der aktuellen Fassung Garagen- und Stellplatzverordnung muss zwischen der Garage und dem öffentlichen Verkehrsgrund ein sog. Stauraum bzw. freie Zu- und Abfahrtstiefe von mindestens 3 m vorhanden sein (§ 2 Abs. 1 GaStellV).

4. Einfriedung

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.

Auf der Nord- (Richtung Baugebiet Buschenweg) und Westseite (zum Nachbaranwesen Thomastraße 11) sind zwei Stützmauern mit einer Höhe von 0,90 m geplant, um das Gelände abzufangen.

5. Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt als Vollgeschosse „I+D“ fest, geplant ist aber „II“ (2 Vollgeschosse), da sowohl Erdgeschoss als auch Obergeschoss als Vollgeschoss geplant sind, das Dach jedoch kein echtes Wohngeschoss darstellt.

Der Bauherr erklärt, dass durch die gewählte flache Dachneigung (hier: 25°) die Firsthöhe im ortsüblichen Rahmen bewegt, sodass das Gebäude nicht dominant wirkt. Die Erhöhung der Traufhöhe dient einer nachhaltigen Wohnraumschaffung, ohne zusätzliche Grünfläche zu versiegeln.

Nach Betrachtungsweise der Bauaufsichtsbehörde sind durch die oben aufgeführten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, weshalb unter diesen Voraussetzungen eine herkömmliche Genehmigung ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden könnte. Ein Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung dann, wenn es dem planerischen Willen der Gemeinde (festgelegt im B-Plan) in einem größeren Umfang widerspricht. Verwaltungsseitig wird hierzu eine andere Meinung vertreten, sodass das Vorhaben durchaus auch über Befreiungen realisierbar scheint.

Nachdem es jedoch mit Änderung des Baugesetzbuches zum 30. Oktober 2025 eine erweiterte Befreiungsmöglichkeit gem. § 246e BauGB bzw. § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo) gibt, kann mit dem gleichen Ergebnis auch diese Genehmigungsschiene beschritten werden um zum gleichen Ergebnis zu gelangen, zumal die Befreiung auch unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde werden nach überschlägiger Überprüfung die nachbarlichen Interessen gewahrt (Abstandsflächenrecht etc.). Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Lärm, Luftqualität) und Belange des Umweltschutzes. Auch hier werden keine Einwände erhoben.

Städtebaulich werden keine Einwände erhoben, nachdem sich durch die flachere Dachneigung die Firsthöhe im ortsüblichen Rahmen bewegt und die Befreiungen für die Schaffung von Wohnräumen dienen. Das Wohnhaus fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.
Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Thomastr. 13 und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hilfsweise wird dem Vorhaben auch gem. § 246e BauGB bzw. § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo) zugestimmt.

9.	<u>Bestätigung des neugewählten stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Bürgstadt</u>
-----------	--

Am 12.01.2026 wurde bei der Generalversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Bürgstadt Herr Holger Zeller als stellvertretender Kommandant gewählt.

Gem. § 7 Abs. 1 der AVBayFwG muss Herr Zeller noch den Lehrgang zum Leiter einer Feuerwehr besuchen.

Das Einverständnis durch den Kreisbrandrat, gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG liegt vor.

Ebenfalls nach Art. 8 Abs. 4 Bayer. Feuerwehrgesetz muss diese Wahl noch durch die Gemeinde bestätigt werden.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Aufgrund der Wahl vom 12.01.2026 wird Herr Holger Zeller als stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Bürgstadt bestätigt.

10.	<u>Information über die Abrechnung des Stadtbusverkehrs für das Jahr 2024</u>
------------	--

Die Stadt Miltenberg legt den Beteiligten die Abrechnung der Subventionsbeträge für den Stadtbusverkehr im Jahr 2024 vor.

Nach dem zum 01.01.2013 in Kraft getretenen neuen Sondertarif im Stadtbusbereich Miltenberg und gemäß dem Vertrag zwischen den Stadtbusgemeinden und der VU Untermain verteilt sich das Defizit seit 2016 zu 100 % auf die beteiligten Gemeinden.

Im Jahr 2024 erzielte die VU Einnahmen in Höhe von 71.575,25 €. Diesen standen Ausgaben in Höhe von 165.554,20 € gegenüber, womit sich ein Gesamtdefizit in Höhe von 93.978,95 € (2023: 86.917,20 €) errechnet.

Die Fahrgastzahlen mit Einzelfahrkarten und Tageskarten im Stadtbusgebiet lagen 2024 bei insgesamt bei 46.889 (Vorjahr 2023: 50.553; 2022: 43.444; 2021: 38.699; 2020: 41.498). Die Fahrgastzahlen für Bürgstadt beliefen sich 2024 auf 5.669 (2023: 5.845; 2022: 4.989; 2021: 4.039; 2020: 3.796).

Vereinbarungsgemäß wird das Defizit von 93.978,95 € zur Hälfte von der Stadt Miltenberg übernommen, den Rest teilen sich die beteiligten Gemeinden nach dem Einwohnerschlüssel. Das ergibt folgende Aufteilung:

	2020	2021	2022	2023	2024
Bürgstadt	7.659,23 €	7.424,14 €	8.758,26 €	11.301,78 €	12.300,34 €
Eichenbühl	4.514,95 €	4.372,65 €	5.114,22 €	6.715,90 €	7.278,12 €
Großheubach	9.076,68 €	8.774,77 €	10.386,62 €	13.564,25 €	14.705,85 €
Kleinheubach	6.704,08 €	6.434,14 €	7.498,97 €	9.942,70 €	10.581,29 €
Rüdenau	1.316,71 €	1.276,08 €	1.502,63 €	1.933,97 €	2.123,88 €
Miltenberg	29.271,65 €	28.281,78 €	33.260,70 €	43.458,60 €	46.989,48 €
	29.271,65 €	28.281,78 €	33.260,70 €	43.458,60 €	46.989,47 €
	58.543,30 €	56.563,55 €	66.521,40 €	86.917,20 €	93.978,95 €

Der Markt Bürgstadt muss sich demnach 2024 mit 12.300,34 € (2023: 11.301,78 €) beteiligen.

GR Reinmuth stellte fest, dass bei diesen Zahlen teilweise Fahrten lediglich mit 2 Fahrgästen besetzt sind und fragte nach, inwieweit hier auf Verbundebene über Alternativen (z. B. Rufbus) nachgedacht werden kann.

Zur Relativierung der Fahrgastzahlen wurde angemerkt, dass Monats- und Jahreskarten (z. B. Deutschlandticket) nicht berücksichtigt sind, so dass die tatsächliche Nutzerzahl höher scheint.

Bgm. Grün ergänzte, dass das Rufbusmodell aktuell in den Odenwaldgemeinden getestet wird.

Dieser TOP diene der Information.

11. Informationen des Bürgermeisters

11.1. Bauturbo

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden einige Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen und u. a. Vorschriften geändert bzw. ergänzt, die als Bau-Turbo bezeichnet werden.

Kurz zusammengefasst bedeutet der sog. Bau-Turbo gem. § 246e BauGB, § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 2 BauGB, dass im Bereich von Bebauungsplänen und dem baurechtlichen

Innenbereich erweiterte Befreiungsmöglichkeiten, sowie eine bis 31.12.2030 befristete Möglichkeit eingeführt wurde, von allen Vorschriften des BauGB abweichen zu können. Ebenfalls neu definiert wurde die sog. Zustimmung der Gemeinde. Diese ist zwingend erforderlich, um von den neuen Befreiungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen und kann anders als das gemeindliche Einvernehmen, von der Bauaufsichtsbehörde nicht ersetzt werden.

In den ersten Wochen seit dem Inkrafttreten der BauGB-Änderungen kamen und kommen ständig neue Informationen zur Anwendung.

Unter welchen Voraussetzungen die gemeindliche Zustimmung erteilt werden kann, ist aus Sicht der Verwaltung stets vom Einzelfall abhängig.

12.	Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat -entfällt-
------------	--

-entfällt-

13.	Anfragen aus der Bürgerschaft
------------	--------------------------------------

13.1.	Kindergartenbeleuchtung - Lichtverschmutzung
--------------	---

Herr Dominik Albert bemängelte als Bürger, dass die Außenbeleuchtung am Kindergarten gut funktioniert, jedoch schlecht gesteuert ist und aktuell deutlich zu hell, sowohl den Außenbereich als auch die umliegenden Gärten und Wege, ausleuchtet.

Gerade für die Tiere ist diese Lichtverschmutzung nicht verträglich und bringen diese aus dem Tagesrhythmus.

Bgm. Grün versprach sich um Nachbesserung zu bemühen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung