

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 4. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 10.03.2026

Sitzungstag: Dienstag, den 10.03.2026 von 19:30 Uhr bis 22:30 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	
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 Mai, Dennis	
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Rose, David	ab TOP 5 ö.S. (20.00 Uhr anwesend)
GR Berberich, Nils	
GR Meder, Annalena	

Abwesend	
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	entschuldigt
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Reinmuth, Jörg	entschuldigt

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026**
- 3. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter der Martinskirche" für die Errichtung von Einfriedungen, Stettiner Straße 9**
- 4. Antrag auf Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Werkstatt zu einer Wohneinheit, Weidengasse 7**
- 5. Gemeindliche Stellungnahme zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 im Zuge der Regionalen Planungs-offensive Erneuerbare Energien**
- 6. Informationen des Bürgermeisters**
 - 6.1. Hauptstraße 29, 31 und 33;
Information zum Grundstückserwerb mit anschließender Flächenbereinigung im Vorgriff zum Ausbau der Hauptstraße**
 - 6.2. Mitteilung über die Errichtung der Dosierungsampel durch das Straßenbau-
amt Aschaffenburg am Kreisverkehr Bürgstadt zur Entlastung der Staats-
straße 2309**
- 7. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
 - 7.1. Weitere Sitzgelegenheiten am Mainspielplatz**
- 8. Anfragen aus der Bürgerschaft
-entfällt-**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte 2. Bürgermeister Neuberger die anwesenden Gemeinderäte, die Vertreterin der Presse, Frau Schmitz sowie die Zuhörer. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Er ging zu Beginn der Sitzung auf die vergangene Kommunalwahl ein und dankte allen Wählerinnen und Wähler für knapp 75% Wahlbeteiligung.

Ebenfalls bedankte er sich bei 44 Kandidatinnen und Kandidaten, die sich zur Gemeinderatswahl stellten, auch wenn hiervon nur 16 Kandidaten gewählt werden konnten. Diesen gratulierte er zur Wiederwahl bzw. Neuwahl und stellte fest, dass die Sitzverteilung mit 7 CSU, 2 SPD/Grüne/ödp und 7 UWG unverändert bleibt.

Er beglückwünschte die anwesenden neu gewählten Gemeinderatsmitglieder Lilly Dürr, Thorsten Leibfried, Björn Blumoser, Felix Sturm und Ralf Helmstetter.

Ebenso gratulierte er Max Josef Eck zur Wiederwahl in den Kreistag.

Glückwünsche gingen auch an den mit 94 % der abgegebenen gültigen Stimmen zum 1. Bürgermeister gewählten Klaus Helmstetter.

2. Bgm. Neuberger dankte allen Wahlvorstehern und Helfern, die zu einem reibungslosen Ablauf der Kommunalwahl beigetragen haben und hierbei auch dem gesamten Team vom Rathaus für die Vorbereitung und Durchführung der Wahl, namentlich bei Thomas Hofmann und Hannah Platz als gemeindliche Wahlleiter.

Öffentliche Sitzung

1.	<u>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026</u>
-----------	---

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026 zugestellt wurde.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026 wurde genehmigt.

2.	<u>Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026</u>
-----------	---

TOP 3 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Bürgstadt;
Vergabe der Außenanlage für den Pausenhof Mittelschule mit
Zufahrt (BA III)**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Tiefbauarbeiten im BA III - Freianlagen zu.

Der Auftrag für die Durchführung der Arbeiten im Pausenhof der Mittelschule mit Zufahrt und Fahrradhalle wird an die Fa. B. Zöller GmbH in Großheubach zum Angebotspreis von brutto 648.310,22 € erteilt.

3.	<u>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ für die Errichtung von Einfriedungen, Stettiner Straße 9</u>
-----------	--

Antragsteller sind Frau Carolin Zwißler und Herr Tobias Bischof, Stettiner Straße 9, Fl.-Nr. 3967/1, Gemarkung Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“.

Die Antragsteller beabsichtigen die bestehenden und zum Teil kaputte Hecken zur Straßenseite, zum Nachbaranwesen Stettiner Straße 7 sowie im hinteren Grundstücksbereich entlang der Hauptmannstraße durch Sichtschutzzäune zu ersetzen.

Der Sichtschutzzaun entlang der Stettiner Straße und zum Nachbaranwesen soll eine Höhe von 1,60 m betragen. Beabsichtigt ist eine Alu-Profil-Steckzaun in Anthrazit. Zusätzlich sollen an beiden Seiten je zwei schmale Milchglas-Elemente integriert werden. Entlang der Hauptmannstraße soll ein klassischer Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Einfriedungen sind bekanntlich bis zu einer Höhe von bis zu 2,0 m (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 „Hinter der Martinskirche“) an Anlagen gestellt werden.

Der Bebauungsplan schreibt zur Höhe folgendes vor: Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig.

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

Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ auf Errichtung von Einfriedungen, Stettiner Straße 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4.	Antrag auf Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Werkstatt zu einer Wohneinheit, Weidengasse 7
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer des Anwesens Weidengasse 7, Fl.-Nr. 408/2, Gemarkung Bürgstadt ist Herr Gerd Leis. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße 1“.

Der Antragsteller möchte die Umnutzung des Obergeschosses der ehemaligen Werkstatt zu Wohnraum, den Ausbau des Dachgeschosses der ehemaligen Werkstatt sowie die Errichtung des Balkons auf dem Zwischengebäude zwischen dem Haupthaus und dem ehemaligen Werkstattgebäude nachgenehmigen lassen.

Mit der Änderung des Bayerischen Baugesetzbuchs sind Nutzungsänderungen seit dem 01. Januar 2025 grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Das bedeutet, dass demnach keine Baugenehmigung erforderlich ist. Nutzungsänderungen sind jedoch nur dann verfahrensfrei, wenn beispielsweise die Stellplatzfrage oder das Abstandsflächenrecht nicht berührt werden. D.h. sobald die Überprüfung der Stellplätze durchgeführt werden muss, unterfällt eine Nutzungsänderung der Baugenehmigungspflicht. Erfolgt die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken müssen seit dem 01. Oktober 2025 keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der weiteren Baumaßnahmen hat sich der Antragsteller an den öffentlichen rechtlichen Vorschriften, sprich den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes, an die gemeindliche Gestaltungssatzung sowie an die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu orientieren. Für die Verwirklichung des Bauvorhabens werden nachfolgende Befreiungen und Abweichungen benötigt:

1. Baugrenze – Bebauungsplan

Die Innenhofgarage liegt komplett außerhalb der Baugrenze. Gemäß früherer Planunterlagen war die Fläche bereits seit 1958 bebaut. Zwischenzeitig wurde der Baukörper so umgebaut, dass dieser unter anderem nun als Dachterrasse/Balkon genutzt werden kann.

2. GRZ und GFZ – Bebauungsplan

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

Die Grundflächenzahl soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 0,400 betragen, liegt jedoch bei 0,658.

Die Geschossflächenzahl soll 0,800 betragen, liegt jedoch bei 1,89.

3. Dachaufbauten – Gestaltungssatzung

Die gemeindliche Gestaltungssatzung schreibt folgendes vor:

Grundsätzlich ist ein zum Ausbau zugelassener Dachraum von der Giebelseite her zu belichten. Die Herstellung von zusätzlich notwendigen Belichtungsflächen ist in Form von Satteldach- und Schleppgauben sowie liegenden Dachfenstern möglich. Dacheinschnitte sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum Ortgang (Dachziegelreihe am Giebel) und zu Dachkanten einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m (hier: 0,59 m) haben.

Die Anzahl der Dachaufbauten sollte möglichst geringgehalten werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sollten nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen. Die Überschreitung der Trauflänge beträgt straßenseitig 0,04 m und 3,09 m im rückwärtigen Grundstücksbereich.

4. Abstandsflächen (Dachgauben) – Bayerische Bauordnung

Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen aber bis zur Mitte auf öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Gehweg) angerechnet werden. Laut Planunterlagen liegen die Abstandsflächen um ca. 0,90 m über die Straßenmitte.

Die Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich können nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Ein Teil der Abstandsfläche von 1,78 m x 0,85 m fällt auf das nachbarliche Flurstück Gartenstraße 1, Gemarkung Bürgstadt. Nach Ansicht des Bauherrn stellt diese keine Einschränkung für den Nachbarn dar. Der betroffene Grundstückseigentümer ist mit dem Vorhaben einverstanden, eine Abstandsflächenübernahme ist nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde nicht zwingend erforderlich. Inwieweit eine Abweichung erteilt werden kann, obliegt dem Landratsamt Miltenberg als zuständige Instanz in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Städtebaulich ist das Bauvorhaben vertretbar.

In das gemeindliche Einvernehmen wird aufgenommen, dass mögliche brandschutzrechtliche Konsequenzen aus der Nachgenehmigung von Wohnräumen durch den Bauwerber zu erbringen und zu finanzieren sind. Ebenso sind möglicherweise geforderte zweite Rettungswege am Objekt selbst nachzuweisen und nicht über Bereitstellung kommunaler Rettungsmittel.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden vom Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Werkstatt zu einer Wohneinheit, Weidengasse 7 und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße I“, von den Vorschriften der gemeindlichen Gestaltungssatzung sowie von der erforderlichen Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Brandschutzrechtliche Vorgaben sind vollständig zu Lasten des Bauwerbers zu erfüllen.

5.	<u>Gemeindliche Stellungnahme zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 im Zuge der Regionalen Planungs-offensive Erneuerbare Energien</u>
-----------	---

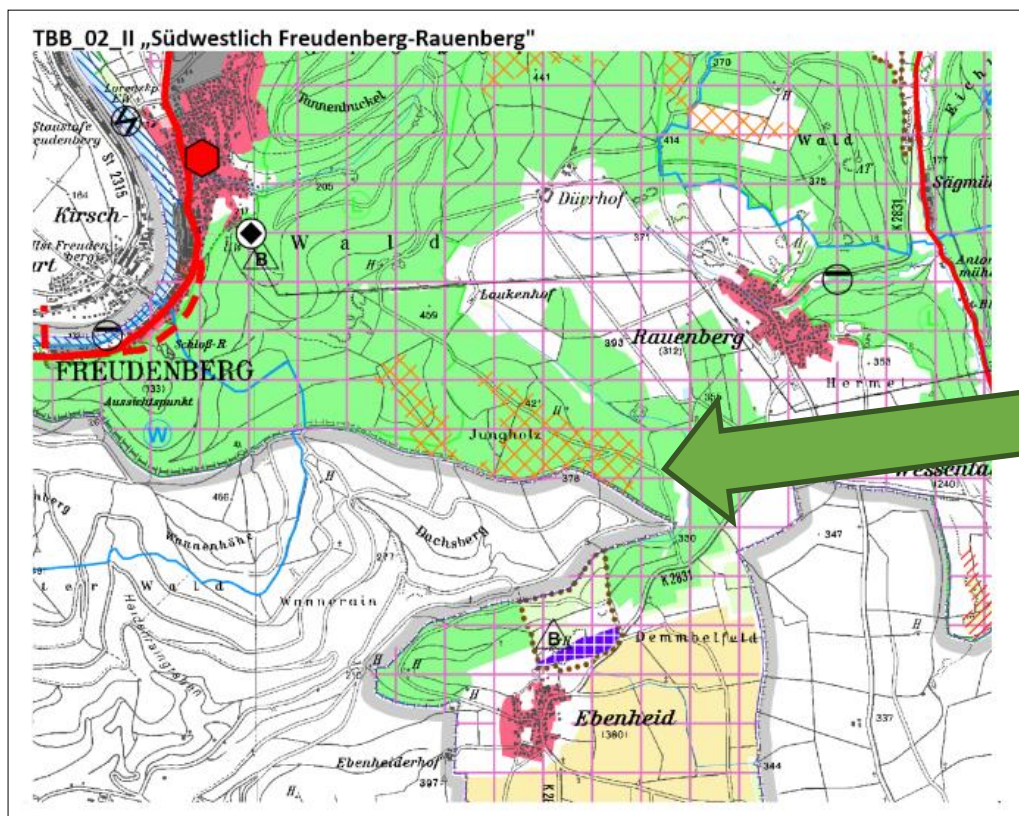
In der Sitzung vom 21.10.2022 hat der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Heilbronn-Franken den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung Windenergie II gefasst. Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses war die Vereinbarung aller Regionalverbände Baden-Württembergs im Zuge einer Regionalen Planungsoffensive gleichzeitig Teilfortschreibungen für die Themenfelder Wind- und Solarenergie durchzuführen und entspre-

chende Flächenausweisungen für Wind und Photovoltaik auf 2 % der jeweiligen Regionsfläche vorzunehmen.

Durch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (in Baden-Württemberg: KlimaG) vom 01.02.2023 hat das Land Baden-Württemberg den über das Wind-an-Land-Gesetz / Windenergieflächenbedarfsgesetz des Bundes festgeschriebenen Flächenbeitragswert, der Baden-Württemberg verpflichtet, 1,8 % der Landesfläche für Windkraft zur Verfügung zu stellen, auf die regionale Planungsebene übertragen. In diesem Gesetz hat das Land Baden-Württemberg festgelegt, dass dabei mindestens 1,8 % der jeweiligen Regionsfläche für die Windenergienutzung und mindestens 0,2 % für die Freiflächen-PV-Nutzung in den Regionalplänen festgelegt werden sollen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken hat am 30. Januar 2026 neben der Synopse über die Behandlung der Stellungnahmen, die im Zuge der Beteiligung der Teilfortschreibung Windenergie II des Regionalplans 2020 eingingen, auch den modifizierten Entwurf und die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens beschlossen. Es wurde um Rückmeldung bis spätestens 02. April 2026 gebeten.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken beabsichtigt weiterhin nördlich der Bürgstadter/Eichenbühler Fläche „Am Dachsberg“, zwischen Ebenheid und Rauenberg (siehe die orangeschraffierte Fläche im nachfolgenden Planausschnitt), eine Fläche für Windenergie auszuweisen. Das Vorranggebiet besitzt eine Fläche von rund 72 ha und ist gegenüber der 1. Beteiligungsrunde in puncto Umfang und Flächenzuschnitt identisch.



Der Markt Bürgstadt und die Gemeinde Eichenbühl planen gemeinsam die Errichtung von mehreren Windkraftanlagen auf den gemeindeeigenen Flächen in der Flurbezeichnung „Am Dachsberg“. Zuletzt wurde in der öffentlichen Sitzung des Marktes Bürgstadt am 24. Februar 2026 darüber informiert.

Inwieweit diese beiden Vorrangflächen miteinander konkurrieren oder sich gegenseitig beeinträchtigen lässt sich verwaltungsseitig fachlich nicht sagen.

Beschluss: Ja 14 Nein 1

Der Markt Bürgstadt nimmt die Planungen des Regionalverbandes Heilbronn-Franken zur Fortschreibung der Regionalen Planungsoffensive Erneuerbare Energien zur Kenntnis und macht Einwände in der Form geltend, dass hiervon keine einschränkenden Wirkungen auf die auf Bürgstadter und Eichenbühler Gemarkung geplante und direkt angrenzende Vorrangfläche Am Dachsberg W63 ausgehen dürfen. Vielmehr sollte versucht werden, eine länderübergreifende einvernehmliche Lösung zu finden.

6.	<u>Informationen des Bürgermeisters</u>
6.1.	<u>Hauptstraße 29, 31 und 33; Information zum Grundstückserwerb mit anschließender Flächenbereinigung im Vorgriff zum Ausbau der Hauptstraße</u>

Im Vorgriff auf den noch in den nächsten Jahren vorzunehmenden Ausbau der Hauptstraße vom Weingut Hench bis zur Erfbrücke, ergab sich für den Markt Bürgstadt aufgrund des gleichzeitigen Leerstandes der drei Wohnanwesen Hauptstraße 29, 31 und 33 die einmalige Möglichkeit die ehemaligen Wohnobjekte zu erwerben, um im Rahmen einer Flächenbereinigung insbesondere die Engstelle im Fahrbahn- und Gehwegbereich auf Höhe des Anwesens Hauptstraße 33 zu bereinigen, um dort auf Dauer für mehr Sicherheit, insbesondere für den Fußgängerbereich im Bereich der Hauptstraße sorgen zu können.

Im nächsten Schritt werden in naher Zukunft alle drei Wohnanwesen gleichzeitig abgebrochen und im Anschluss Grundstücksteilflächen aller drei Grundstücke dem öffentlichen Verkehrsraum zugemessen, um so im Rahmen des geplanten Straßenausbaus mehr Fläche für den öffentlichen Gehweg zu haben und für den Fußgängerverkehr künftig in diesem Bereich eine größere Verkehrssicherheit schaffen zu können.

Die verbleibenden Grundstücksflächen werden neu vermessen und es werden zwei Baugrundstücke geschaffen, wobei hierbei eines wieder in das Eigentum eines seitherigen Grundstückseigentümers übergeht.

Das andere Grundstück wird in gemeindliches Eigentum übergehen und nach Vermessung als Wohnbaugrundstück vermarktet.

6.2.	<u>Mitteilung über die Errichtung der Dosierungsampel durch das Straßenbauamt Aschaffenburg am Kreisverkehr Bürgstadt zur Entlastung der Staatsstraße 2309</u>
-------------	---

In der Sitzung vom 18. November 2025 wurden vonseiten des Staatlichen Straßenbauamtes Aschaffenburg die verkehrstechnischen Maßnahmen zur Entlastung der Staatsstraße 2309 am Kreisverkehr Bürgstadt, St 2309 vorgestellt.

Einleitend wurde mitgeteilt, dass der Kreisel das Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten nicht aufnehmen kann und es dadurch zu Rückstauungen vom Kreisel auf die Martinsbrücke kommt. Zeitweise reichen diese sogar bis in den Tunnel hinein und haben dort in den vergangenen Jahren zu einigen Auffahrunfällen geführt.

Das Problem soll nun eine sogenannte Dosierungsampel lösen. Es ist angedacht, dass die Ampel dem aus Bürgstadt kommenden Verkehr mittels Rotlicht die Einfahrt in den Kreisel untersagen, wenn auf der Zufahrt vom Tunnel Staus drohen. Die Steuerung erfolgt über Stauschleifen. Das Ziel soll sein, dass der Verkehr von der Brücke kommend leichter und schneller in den Kreisel einbiegen und der Verkehr dadurch auch schneller abfließen kann. Die verkehrstechnischen Maßnahmen wurden vergangene Woche vorgenommen. Die Inbetriebnahme ist am 12./13. März geplant. Im Anschluss erfolgt der Probetrieb für etwa 3-6 Monate. Bei Bedarf kann auch bereits vorher durch das Straßenbauamt nachjustiert werden.

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

7.1.	<u>Weitere Sitzgelegenheiten am Mainspielplatz</u>
-------------	---

GR Mai fragte nach, ob die Schaffung von weiteren Sitzgelegenheiten am Mainspielplatz denkbar wäre.

2. Bgm. Neuberger informierte, dass dies bereits in Planung ist und bei Gelegenheit noch weitere Sitzbänke gestellt werden.

8.	<u>Anfragen aus der Bürgerschaft</u> <u>-entfällt-</u>
-----------	---

-entfällt-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung