

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 8. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 19.05.2026

Sitzungstag: Dienstag, den 19.05.2026 von 19:30 Uhr bis 22:00 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Helmstetter, Klaus	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Balles, Gerhard	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Blumoser, Björn	
GR Rose, David	ab TOP 4 (20.00 Uhr) anwesend
GR Dürr, Lilly	
GR Berberich, Nils	
GR Leibfried, Thorsten	
GR Krommer, Marianne	
GR Helmstetter, Ralf	
Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Elbert, Klaus	entschuldigt
GR Sturm, Felix	entschuldigt
2. Bgm. Neuberger, Bernd	entschuldigt
GR Neuberger, Peter	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 21.04.2026 und 05.05.2026**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 und 05.05.2026**
- 3. Bauantrag auf Neubau einer mobilen Zaunanlage an der Pferdezuchtanlage, Fleckenweg**
- 4. Bauvoranfrage auf Teilabbruch und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung einer Doppelgarage, Marienbader Straße 6**
- 5. Informationen des Bürgermeisters**
 - 5.1. Eröffnung Ertalbad**
- 6. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat entfällt**
- 7. Anfragen aus der Bürgerschaft**
 - 7.1. Hinweise auf rechts-vor-links im Ortsbereich**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Bürgermeister Helmstetter 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.	<u>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 und 05.05.2026</u>
-----------	--

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 und 05.05.2026 zugestellt wurde. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 und 05.05.2026 wurde genehmigt.

2.	<u>Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 und 05.05.2026</u>
-----------	--

21.04.2026

TOP 2 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Bürgstadt - BA III;
Vergabe eines Nachtragsangebotes Gewerk Flachdacharbeiten**

Beschluss:

Der Gemeinderat ist mit der Beauftragung der Zusatzleistungen einverstanden.

Gemäß Nachtragsangebot wird der Auftrag für den Mehraufwand im Gewerk Flachdacharbeiten (BA III – Bauteil C) an die Fa. Peter Ott GmbH, Miltenberg zum Angebotspreis von brutto 14.279,94 € erteilt.

05.05.2026

TOP 7 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Bürgstadt – BA IV
(Bau 3);
Vergabe eines Nachtragsangebotes für das Gewerk Schreiner –
Innenausbau**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe des Nachtragsangebotes für das Gewerk Schreiner Innenausbau im BA IV (Bauteil E, Bau 3) an die Fa. Schreinerei Weidinger aus Hardheim-Schweinberg zum Angebotspreis von brutto 81.368,63 € zu.

3.	<u>Bauantrag auf Neubau einer mobilen Zaunanlage an der Pferdezuchtanlage, Fleckenweg</u>
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer der Pferdezuchtanlage ist Herr Florian Hofmann, Fl.-Nrn. 1352, 1353 und 1354 Gemarkung Bürgstadt. Das Vorhaben liegt (ausgenommen Fl.-Nr. 1354) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Pferdeaufzucht, Pferdehaltung und Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte“.

Der Antragsteller beabsichtigt die Zaunanlage zu erneuern und den Koppelboden unter Beibehaltung der Höhenlage (auf Empfehlung des Veterinäramtes) auszutauschen. Als Zaunanlage soll ein mobiler Brettsteckzaun dienen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden seinerzeit im Bauleitplanverfahren Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. Ausgleichsflächen) auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1352 angeordnet. Die sog. Ausgleichsfläche wurde jedoch nie umgesetzt, stattdessen wurde die Flurnummer anderweitig genutzt.

Nachdem die Ausgleichfläche nicht mehr auf der Fl.-Nr. 1352 geschaffen werden kann, wird nun auf der Fl.-Nr. 175, Gemarkung Schippach eine artenreiche Wiese entwickelt. Das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Ein Notarvertrag stellt diese Maßnahme sicher.

Städtebaulich werden vonseiten der Verwaltung keine Einwände gegen den Bauantrag vorgebracht, nachdem das Erscheinungsbild durch die Errichtung eines Holzkoppelzauns sogar aufgewertet wird. Das Ortsbild wird demzufolge nicht negativ beeinträchtigt. Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau einer mobilen Zaunanlage sowie zur Aufbereitung der Bodenstruktur an der Pferdezuchtanlage, Fl.-Nrn. 1352, 1353 und 1354, Fleckenweg wird erteilt.

4.	<u>Bauvoranfrage auf Teilabbruch und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung einer Doppelgarage, Marienbader Straße 6</u>
-----------	--

Antragsteller sind Jan Ullrich und Anna-Lena Farrenkopf, Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ (Marienbader Straße 6, Fl.-Nr. 4006).

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Wohnhaus zum Teil abzubrechen, um es im Anschluss zu erweitern und aufzustocken. Darüber hinaus soll eine Doppelgarage zum Nachbaranwesen Marienbader Straße 4 errichtet werden. Im Detail wird die Grundfläche um knapp 71 m² (ca. 33 m² im Norden und ca. 38 m² im Osten) erweitert. Anstelle eines Satteldachs, soll ein Mansarddach errichtet werden.

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

1. Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß Bebauungsplan sind in diesem Bereich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Nach Durchsicht der Planunterlagen soll das neue Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10,81 m errichtet werden und damit gegenüber dem Bestand (Bezugspunkt: Firsthöhe) um ca. 0,75 m höher ausfallen. Durch die Erweiterung der Wohnfläche sowie die geänderte Dachform wirkt das Gebäude insgesamt deutlich dominanter als bisher.

Die Bauherren geben an, dass das geplante Bauvorhaben zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss in Form eines Mansarddachs vorsieht. Aufgrund der konstruktionsbedingten Dachform wird das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss eingestuft. Die Dachform ermöglicht die Schaffung von zwei vollwertigen Wohneinheiten innerhalb der geplanten Kubatur, ohne zusätzliche Grundfläche zu versiegeln. Das Erscheinungsbild eines Mansarddachs fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Gebäudehöhe und das Volumen bleiben moderat, der Gebietscharakter wird nicht beeinträchtigt.

2. Dachgestaltung

2.1. Dachform

Wie bereits ausgeführt soll das Gebäude ein Mansarddach erhalten. Das Mansarddach ist eine Dachform, die eine geknickte Dachfläche mit steilerem Unterdach und flacherem Oberdach aufweist.

2.2. Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° als Sattel-, Walm-, Pult- oder Zeltdach vor.

Charakteristisch für ein Mansarddach sind zwei Dachflächen mit unterschiedlichen Neigungswinkeln. Die untere Dachfläche ist dabei sehr steil ausgebildet (ca. 65–70°), während der obere Bereich deutlich flacher verläuft (ca. 10–15°). Für die Dachgauben wurde ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 3° vorgesehen. Die geplante Doppelgarage mit Flachdach soll zudem mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

Nach Betrachtungsweise der Bauaufsichtsbehörde sind durch die oben aufgeführten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ 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 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 eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist, da beispielweise 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 Prüfung 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.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Aus der Bau- und Verwaltungsausschusssitzung informierte Bgm. Helmstetter, dass dort die Meinung vertreten wurde, die gemeindliche Zustimmung zur Bauvoranfrage nicht zu erteilen, auch wenn grundsätzlich begrüßt wurde, dass junge Familien bestehende Wohnhäuser modernisieren und erweitern möchten.

Begründet wurde dies damit, dass ohne Anwendung des Bau-Turbos eine Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nach Ansicht des Landratsamtes beim vorhandenen Verstoß gegen die Grundzüge der Planung, aktuell nicht genehmigungsfähig wäre. Insbesondere das exponierte Mansarddach und die gewünschte Errichtung von drei Vollgeschossen lässt den Baukörper sehr massiv und wuchtig in diesem sensibleren Bereich erscheinen. In anderen „Neubaugebieten“ wäre dieser Baustil, je nach Bauplanungsrecht, durchaus umsetzbar.

Bgm. Helmstetter schlug vor, in diesem Fall die gemeindliche Zustimmung zur Bauvoranfrage zu verweigern, der Bauherrschaft jedoch vorzuschlagen einen Gesprächstermin mit Verwaltung und Planer zu vereinbaren, um nach alternativen Gestaltungsmöglichkeiten zu suchen.

3. Bgm. Eck sah die Dachform und Ausführung im Vergleich zur Grundstücksgröße als darstellbar an, zumal vor einigen Jahren mit der Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses Breslauer Straße 4 bereits der ursprüngliche Gebietscharakter mit „Siedlungshäusern“ aufgeweicht wurde. Auch die Nachbarbeeinflussung findet er hinnehmbar, so dass er seine Zustimmung zum Bauvorhaben erteilen könnte.

GR Balles widersprach den Ausführungen und bemerkte hierzu, dass im speziellen Fall eine Genehmigungsfähigkeit nur über die Anwendung des Bau-Turbos hergestellt werden kann. Den ursprünglichen Planungsabsichten, die im Bebauungsplan „Hinter der Martinskirche“ geregelt sind, widerspricht das Bauvorhaben in vielen Punkten, insbesondere besticht es durch seine Dominanz im Vergleich zur Umgebungsbebauung. Er betonte, dass die

ursprünglichen Planungsabsichten nicht im Baugebiet vollständig verworfen werden sollten, weshalb man mit der Verwendung des Bau-Turbos überlegt und vorsichtig umgehen sollte, da sonst Folgeanträge mit vielen Wünschen eingehen werden und man Präzedenzfälle schafft.

GR Bachmann ergänzte, dass bereits das herausgehobene Geländeniveau bei einer dreigeschossigen Bebauung für den massiven und dominanten Eindruck sorgt und sich die Planung seiner Meinung nach, deshalb dort in dieser Ausführung nicht einfügt. Möglicherweise würde selbst auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund des Straßenniveaus und der Abschüssigkeit des Geländes der optische Eindruck schon ein anderer sein.

GR Berberich warnte ebenfalls vor der unüberlegten Anwendung des Bau-Turbos, da man sonst künftig wegen des Gleichheitsgrundsatzes vieles genehmigen wird müssen. Zudem sieht er ebenfalls in dieser exponierten Lage das Ortsbild beeinträchtigt. Weiterhin erinnerte er daran, dass sich nicht alle Nachbarn für das Vorhaben aussprechen.

GR Krommer fragte bezüglich des Bau-Turbos nach, ob es konkrete Regelungen gibt, wie viel Wohnraum bei der Anwendung des Bau-Turbos zusätzlich am Objekt zu schaffen sind.

Bgm. Helmstetter informierte, dass Regelungscharakter des Bau-Turbos lediglich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist, jedoch keine engeren Vorgaben über Größenverhältnisse der zusätzlichen Wohnfläche bestehen.

Bgm. Helmstetter ergänzte, dass auch er die Meinung vertritt, mit der Anwendung des Bau-Turbos überlegt umzugehen und im Einzelfall über die Anwendung zu entscheiden.

Beschluss: Ja 1 Nein 11

Zur Bauvoranfrage auf Teilabbruch und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie zur Errichtung einer Doppelgarage, Marienbader Straße 6 wird das gemeindliche Einvernehmen bzw. die gemeindliche Zustimmung erteilt, d.h. die Bauvoranfrage wird aus gemeindlicher Sicht abgelehnt.

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

5.1.	<u>Eröffnung Erftalbad</u>
-------------	-----------------------------------

Bgm. Helmstetter informierte, dass seit dem vergangenen Wochenende das Erftalbad wieder geöffnet hat.

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

-entfällt-

7.	Anfragen aus der Bürgerschaft
-----------	--------------------------------------

7.1.	Hinweise auf rechts-vor-links im Ortsbereich
-------------	---

Ein Bürger fragte zum wiederholten Male an, ob auf die mit Recht vorhandenen rechts-vor-links Regelungen im Ortsbereich durch Anbringen von optischen Zeichen (z. B. Markierung mit Haifischzähnen auf der Fahrbahn) hingewiesen werden kann. Er selbst, aber durch Beobachtungen stellt immer wieder fest, dass Vorfahrtsregelungen missachtet werden, so dass es zu gefährlichen Situationen kommt. Nach wie vor vertritt er die Meinung, dass Kennzeichnungen zu mehr Verkehrssicherheit beitragen würden und bittet deshalb nochmals darum, hier zur Nachbesserung Überlegungen anzustellen.

Bgm. Helmstetter antwortete, im Wissen, dass dies bereits häufiger Thema im Gemeinderat war, sich verwaltungs- bzw. fraktionsübergreifend hiermit nochmals beschäftigen zu wollen und über die Ergebnisse in einer öffentlichen Sitzung zu informieren.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung