

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 12. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 11.08.2026

Sitzungstag: Dienstag, den 11.08.2026 von 19:30 Uhr bis 22:30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Helmstetter, Klaus	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Blumoser, Björn	
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
GR Neuberger, Peter	
GR Rose, David	ab TOP 4 ö.S. (20.05 Uhr) anwesend
GR Meder, Annalena	
GR Dürr, Lilly	
GR Berberich, Nils	
GR Leibfried, Thorsten	
GR Krommer, Marianne	
GR Helmstetter, Ralf	
Markt Bürgstadt	
Bauamtsleiter Friedel, Stefan	zur Berichterstattung
Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Sturm, Felix	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2026**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 21.07.2026**
- 3. Gemeindliche Stellungnahme zum wasserrechtlichen Antrag der Stadt Miltenberg auf Errichtung der Freizeitanlage an der Martinsbrücke, Gemarkung Bürgstadt**
- 4. Bauantrag auf Errichtung von zwei Büroräumen mit Sanitäranlagen in die bestehende Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Antrag auf Genehmigung zur unbefristeten Nutzung der Unterkunft, Erfstraße 26**
- 5. Bauantrag auf Neubau einer Lagerhalle, Hauptstraße 29**
- 6. Bauantrag auf Neubau eines Carports, Trieb 14a**
- 7. Tektur zum Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43-45**
- 8. Informationen des Bürgermeisters**
 - 8.1. Bodenmarkierungen im Ortsbereich**
 - 8.2. Übernachtungszahlen - Tourismusgemeinschaft Drei am Main**
 - 8.3. Steinhauerplatz an der Mittelmühle**
 - 8.4. Aktuellen zum Baugebiet Buschenweg**
 - 8.5. Betreiber für die Weinberge in der Mainhöhle**
- 9. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
 - 9.1. Eröffnung Straßen- und Hoffest**
- 10. Anfragen aus der Bürgerschaft
-entfällt-**

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 21.07.2026</u>
-----------	---

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2026 zugestellt wurde.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2026 wurde genehmigt.

2.	<u>Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 21.07.2026</u>
-----------	---

TOP 6 **Grund- und Mittelschule Bürgstadt; Beschaffung von mobilen Endgeräten und interaktiven Tafeldisplays mit Zubehör**

6.1. Mobile Endgeräte

Beschluss:

Die Beschaffung der mobilen Endgeräte im Rahmen der Förderrichtlinien erfolgt durch die Firma tsf Computertechnik GmbH aus Röhlbach zu einem Gesamtangebotspreis von 15.506,89 € brutto.

Hierfür werden 10.200,00 € aus Fördergeldern gewährt, sodass der Eigenanteil des Marktes Bürgstadt bei ca. 5.300,00 € liegt.

6.2. Interaktive Tafeldisplays

Beschluss:

Der Auftrag zur Lieferung und Montage von 5 interaktiven Tafeldisplays (Großbildschirme) wird zu einem Bruttoangebotspreis über 30.226,00 € an die Firma MR-Datentechnik Vertriebs- und Service GmbH, 90411 Nürnberg, vergeben.

3.	<u>Gemeindliche Stellungnahme zum wasserrechtlichen Antrag der Stadt Miltenberg auf Errichtung der Freizeitanlage an der Martinsbrücke, Gemarkung Bürgstadt</u>
-----------	--

In der Sitzung des Marktgemeinderates Bürgstadt vom 13. Januar 2026 wurde der Bebauungsplan „Freizeitanlage an der Martinsbrücke“ als Satzung sowie der erforderliche Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 07. April 2026 wurde die Änderung des

Flächennutzungsplanes genehmigt. Die anschließenden Bekanntmachungen erfolgten im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt am 05. Mai 2026.

Bislang wurde davon ausgegangen, dass für die Errichtung der Freizeitanlage in der vorgesehenen Form mit Pumptrack, Calisthenics Anlage und Skateranlage auf Grundlage des Bebauungsplanes ein Baugenehmigungsverfahren nach der Bayerischen Bauordnung durchzuführen ist. Grundstückseigentümer und späterer Betreiber der Freizeitanlage ist die Stadt Miltenberg.

Bei einer Besprechung im Landratsamt Miltenberg mit allen beteiligten Fachstellen und Behörden wurde festgestellt, dass die geplante Freizeitanlage als zulassungsbedürftige Anlage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegt.

Da das Vorhaben ohne Gebäude errichtet wird und die Voraussetzungen des Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllt, tritt das wasserrechtliche Zulassungsverfahren an die Stelle des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Ein gesonderter Bauantrag nach der Bayerischen Bauordnung ist daher nicht erforderlich, sie erfolgt innerhalb der wasserrechtlichen Prüfung.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freizeitanlage an der Martinsbrücke“. Der Bebauungsplan bildet unverändert die planungsrechtliche Grundlage für die Ausführung des Vorhabens. Im wasserrechtlichen Bescheid wird daher auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich verwiesen. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurden bereits u.a. immissionsschutzrechtliche Aspekte geprüft.

Die wesentlichen Inhalte der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Untergrund des wellenförmigen Rundkurses des Pumptracks wird vollständig asphaltiert. Die Skateranlage wird – mit Ausnahme einzelner Ausstattungselemente – überwiegend in Beton hergestellt und ist fest montiert.
- Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen Stellplätze werden in ausreichender Anzahl nachgewiesen.
- Auf die Errichtung einer Toilettenanlage wird verzichtet. Stattdessen sollen die öffentlichen Toilettenanlagen am Parkhaus in einer Entfernung von ca. 400 m genutzt werden.
- Zur Beleuchtung der Freizeitanlage werden etwa 12 bis 15 solarbetriebene und zeitgesteuerte Leuchten errichtet.

Da die Zulassung des Vorhabens im wasserrechtlichen Verfahren erfolgt, ist über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden. Der Gemeinderat hat festzulegen, ob das gemeindliche Einvernehmen zum wasserrechtlichen Antrag auf Errichtung der Freizeitanlage an der Martinsbrücke erteilt wird.

Bgm. Helmstetter informierte ergänzend aus der Bau- und Verwaltungsausschusssitzung, dass im wasserrechtlichen Antrag auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt sind und hier insbesondere auch die Vorgaben zum Immissionsschutz. Die Einhaltung der Betriebszeiten sowie die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb der Freizeitanlage verantwortet die Stadt Miltenberg als Grundstückseigentümer und Betreiber der Anlage. Auch die im Rahmen des Bauleitverfahrens angesprochene mögliche Errichtung einer Zuananlage zur Abgrenzung der Freizeitanlage gegenüber dem öffentlichen Verkehrsgrund ist nicht Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens und wäre gegebenenfalls nachgelagert bei Bedarf zu beraten.

Auf Nachfrage von GR Neuberger P. wurde festgestellt, dass gesetzlich keine Verpflichtung zur Errichtung einer eigenständigen objektbezogenen Toilettenanlage besteht.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Der Marktgemeinderat Bürgstadt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum wasserrechtlichen Antrag der Stadt Miltenberg auf Errichtung der Freizeitanlage an der Martinsbrücke und weist sogleich darauf hin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freizeitanlage an der Martinsbrücke“ zwingend einzuhalten sind.

4.	<u>Bauantrag auf Errichtung von zwei Büroräumen mit Sanitäranlagen in die bestehende Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Antrag auf Genehmigung zur unbefristeten Nutzung der Unterkunft, Erfstraße 26</u>
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer ist Herr Salim Demir, Fl.-Nr. 6000/2, Erfstraße 26, Gemarkung Bürgstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hettensau“, der ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festsetzt.

Gegenstand des Vorhabens ist der Antrag auf Einbau von zwei Büroräumen mit zugehörigen Sanitärräumen in der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft sowie auf Genehmigung zur unbefristeten Nutzung der Unterkunft.

Hierzu sollen zwei der vier vorhandenen Abstellräume künftig zu Büroräumen mit einer Gesamtfläche von 23,02 m² umgenutzt werden. Zusätzlich ist der Einbau von Sanitärräumen mit einer Fläche von 3,79 m² vorgesehen.

In den Sitzungen vom 05.12.2023 und 04.06.2024 wurde seinerzeit der Bauantrag auf Nutzungsänderung für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften behandelt. Damals wurde darüber informiert, dass Wohnungen im klassischen Sinn in Gewerbegebieten nur in Ausnahmefällen, z.B. für den Betriebsinhaber, zulässig sind. Gemäß § 246 Abs. 10 BauGB hat der Gesetzgeber eine weitere Ausnahmegenehmigung geschaffen, indem bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auch in Gewerbegebieten entsprechende Einrichtungen zulässig sind. Nachdem zunächst das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 04.06.2024 dem Vorhaben zugestimmt.

In der Sitzung vom 08.04.2025 wurde im Anschluss eine Tektur behandelt. Die neuen Planungsabsichten sahen vor, 10 Schlafräume und demnach ein Schlafraum mehr als zuvor zur Verfügung zu stellen sowie jeden Schlafraum mit einer eigenen Küche und eigenen Sanitäranlagen auszustatten. Die für eine vorübergehende Gemeinschaftsunterkunft typischen Gemeinschaftsräume, sprich Gemeinschaftsküche, - Toiletten, - und Bäder wurden gestrichen. Damals hatte der Gemeinderat dem Vorhaben, unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Baugenehmigung ausschließlich zum Zweck einer Asylunterkunft und demnach nutzungsbezogen gewährt und zeitlich befristet wird. Die Zustimmung zu einer anderweitigen wohnähnlichen Nutzung nach Ablauf der Baugenehmigung bzw. nach Ablauf der Ausnahmegenehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Neben der Einrichtung von zwei Büroräumen beantragt der Bauherr nun – wie bereits eingangs dargestellt – die Genehmigung zur unbefristeten Nutzung der Unterkunft.

Die Formulierung in § 246 Abs. 10 BauGB „bis zum Ablauf des 31.12.2027“ bedeutet, dass bis zu diesem Zeitpunkt von der Sonderregelung Gebrauch gemacht werden kann. Sie

begrenzt hingegen nicht die Dauer der auf dieser Grundlage erteilten Genehmigung. Dies wird durch § 246 Abs. 17 BauGB ausdrücklich klargestellt.

Der Gesetzgeber hat in § 246 Abs. 12 und 13 BauGB ausdrücklich geregelt, dass die dort genannten Vorhaben auf längstens drei Jahre zu befristen sind. Der Umstand, dass eine solche Befristung in den Absätzen 12 und 13 ausdrücklich vorgesehen ist, in Absatz 10 jedoch gerade nicht, spricht dafür, dass der Gesetzgeber für Befreiungen nach § 246 Abs. 10 BauGB keine generelle Befristung vorsehen wollte. Eine Befristung der Genehmigung ist damit zwar grundsätzlich möglich, gesetzlich jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die aktuelle Baugenehmigung wurde bis zum 30. Juni 2027 erteilt.

Die Regierung von Unterfranken wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt und hat hierzu folgende Einschätzung abgegeben:

„Im Rahmen der Schließung von 41 dezentralen Unterkünften im Landkreis Miltenberg und einer daraus resultierenden Verlegung von über 500 Bewohnern aufgrund des Korruptionsverdachts gegen 2 Mitarbeiter des Landratsamtes Miltenberg sowie 10 Betreibern dezentraler Unterkünfte wird die Unterkunft in Bürgstadt (Erfstraße) voraussichtlich über einen längeren Zeitraum eine hohe Belegungsquote aufweisen. In Bürgstadt waren mit Stand vom 03.07.2026 34 Personen in staatlichen (Asyl-)Unterkünften untergebracht. Mithin ein Anteil von 0,81 Personen (Bewohnern einer staatlichen Unterkunft) pro 100 Einwohnern. Im Hinblick auf die Größe und infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde erscheint aus Sicht der Regierung von Unterfranken keine übermäßige Belastung der Gemeinde gegeben. Sollte eine Schließung weiterer dezentraler Unterkünfte erfolgen müssen, wäre im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eine Schließung der weiteren auch in Bürgstadt befindlichen Unterkünften in Betracht zu ziehen.

In Bezug auf die Bauweise des Objekts (Zweierzimmer mit eigener Kochnische und separater Nasszelle sowie drei abgeschlossene Wohneinheiten) ist die Unterkunft in der Erfstraße gut zur längerfristigen Unterbringung von Personen geeignet. Diese Bauweise bedingt erfahrungsgemäß einen hohen sozialen Frieden in und im Umgriff der Unterkunft. Durch die vorgenannte Schließung von über 40 dezentralen Unterkünften ist auch bei weiterhin rückläufigen Zugangszahlen von einem Bedarf an staatlich betriebenen Unterkünften auszugehen. Das Objekt in der Erfstraße ist aufgrund der ausreichenden Belegungskapazität bzw. Bettenkapazität gut als (von der Regierung von Unterfranken betriebene) Gemeinschaftsunterkunft geeignet und könnte - anders als in dezentralen Unterkünften - von einem/r Mitarbeiter/in der Regierung von Unterfranken täglich betreut werden.

Ein Fortbestand der bereits in Betrieb befindlichen Unterkunft ist aus Sicht der Unterkunftsverwaltung (Sachgebiet 14 - Regierung von Unterfranken) für einen Zeitraum von 5 Jahren angemessen.

Durch den Abschluss eines befristeten Mietvertrages könnten darüber hinaus, in einem nicht unerheblichen Ausmaß Haushaltsmittel eingespart werden.

Wir bitten zu beachten, dass dies ausdrücklich keine baurechtliche Beurteilung des Vorgangs darstellt. Beurteilt wird lediglich der zukünftige Platzbedarf zur Unterbringung in staatlichen Unterkünften.“

Die Bauaufsichtsbehörde hat erklärt, dass sie mit dem Vorschlag der Regierung von Unterfranken, die Genehmigung auf fünf Jahre zu befristen, grundsätzlich einverstanden ist.

Vom Gemeinderat ist festzulegen, ob der unbefristeten Nutzung der Gemeinschaftsunterkunft einschließlich der Einrichtung von zwei Büroräumen mit den dazugehörigen Sanitäranlagen zugestimmt wird oder ob weiterhin eine befristete Baugenehmigung, ggf. um

weitere fünf Jahre, ausgesprochen werden soll. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Vorschlag der Regierung zu folgen und einer Verlängerung der befristeten Baugenehmigung der Gemeinschaftsunterkunft um weitere fünf Jahre, bis zum 30.06.2032, zuzustimmen. Eine anderweitige wohnähnliche Nutzung wird hiermit weiterhin nicht in Aussicht gestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Stellplätze sind im geforderten Umfang vorhanden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

In der Bau- und Verwaltungsausschusssitzung wurde grundsätzlich zur Errichtung der beiden Büroräume aus baurechtlicher Sicht Zustimmung signalisiert, die Nutzung der Unterkunft aufgrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen jedoch zunächst auf weitere drei Jahre zu begrenzen.

GR Bachmann vertrat die Meinung, die Befristung zur Nutzungserlaubnis zunächst lediglich bis zum 31.12.2027 auszusprechen, da mit diesem Zeitpunkt der Gesetzgeber entweder eine Entscheidung zur Verlängerung von entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsunterkünften in Gewerbegebieten aussprechen oder die Regelung auslaufen lassen wird. Er schlug vor, sich mit der Thematik zur Genehmigung über den 31.12.2027 hinaus erst dann zu beschäftigen, wenn hierzu vom Gesetzgeber genaue Aussagen getroffen sind.

3. Bgm. Eck stimmte grundsätzlich den Ausführungen von GR Bachmann zu und ergänzte, dass das gemeindliche Ziel weiterhin sein sollte, Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Hettensau“ anzusiedeln und nicht indirekte Wohnnutzung. Dem Antragsteller war diese gemeindliche Intension, dass dauerhaft gewerbliche Nutzung entstehen soll bekannt, so dass es in seiner Verantwortung lag, die Investitionen zur Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zu tätigen.

GR Elbert sprach sich gegen jegliche Verlängerung aus und verwies auf die damalige Entscheidung, die Genehmigung von vornherein auf drei Jahre bzw. zum 30.06.2027 zu befristen.

GR Neuberger P. unterstützte ebenfalls den Vorschlag von GR Bachmann und stellte fest, dass sich der Gesetzgeber 2027 Gedanken machen wird, die Regelung zu verlängern bzw. auszusetzen bzw. ob auch über den 31.12.2027 hinaus, Genehmigungen zur Errichtung bzw. zum Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften in Gewerbegebieten erteilt werden können.

Bgm. Helmstetter fasste zusammen, dass im Folgenden zum einen über die baurechtliche Erstellung der Büroräume zu entscheiden wäre und in einem weiteren Beschluss über die Zeitdauer der Nutzungsmöglichkeit als Gemeinschaftsunterkunft.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Einbau von zwei Büroräumen mit zugehörigen Sanitärräumen in der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft auf Fl.-Nr. 6000/2, Erfstraße 26, Gemarkung Bürgstadt.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der beantragten unbefristeten Nutzung der Unterkunft wird nicht zugestimmt. Das Einvernehmen wird nur unter der Maßgabe erteilt, dass die Nutzung weiterhin ausschließlich als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber bzw. Geflüchtete erfolgt und die Genehmigung bis zum 31.12.2027 befristet wird.

5. Bauantrag auf Neubau einer Lagerhalle, Hauptstraße 29

Antragsteller ist Herr Peter Hench, Hauptstraße 29, Fl.-Nr. 453, Gemarkung Bürgstadt. Das Vorhaben liegt außerhalb eines Bebauungsplanes und ist daher dem sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Gemeinderat hatte seinerzeit beschlossen, die Grundstücke Hauptstraße 29, 31 und 33 zu erwerben und anschließend neu zu ordnen.

Ziel der Maßnahme war es insbesondere, Teilflächen der Grundstücke im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße dem öffentlichen Verkehrsraum als Gehweg zuzuordnen. Dadurch sollen im Abschnitt zwischen den Schwanenhöfen und der Raiffeisen-Volksbank ausreichend dimensionierte Gehwege geschaffen, die Verkehrssicherheit verbessert und bestehende Gefahrenstellen beseitigt werden.

Der Abriss der gesamten Gebäude ist für Oktober 2026 vorgesehen.

Der Bauherr beabsichtigt nun im Anschluss sein Grundstück mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle – als Querbau im hinteren Grundstücksbereich - sowie mit einem carportähnlichen Gebäude zur Straße hin wieder zu bebauen.

Sowohl die Maschinenhalle, als auch das carportähnliche Gebäude sind zur Straße hin orientiert, um den geschlossenen Straßenzug zu erhalten. Diese Anforderung findet ihre Rechtsgrundlage auch in der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Die landwirtschaftliche Maschinenhalle bzw. Scheunengebäude soll der Bewirtschaftung des gegenüberliegenden Weinbaubetriebes dienen. Das Carport soll zum Straßenraum hin eine ca. 3,00 m hohe Sandsteinwand erhalten und mit einem Satteldach (Firstrichtung straßenseitig) ausgestattet werden. Das Hoftor soll bei einer Höhe von 2,00 m in Metall ausgeführt werden.

Der Neubau orientiert sich dabei an der ortstypischen Gestaltung und Größe der umliegenden Bebauung. Die Gebäudeflucht in der Hauptstraße wird gewahrt.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sowie denkmalpflegerische Belange werden, bis auf wenige Ausnahmen, eingehalten.

Der Bauherr benötigt folgende Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften:

1. Dachlandschaft

Die Gestaltungssatzung schreibt vor, dass bei Neu- und Umbauten die Dachlandschaft beizubehalten ist. Die in einzelnen Straßen vorherrschenden Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

Der Bauherr begründet die abweichende Firstrichtung des Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich mit der besonderen Grundstücksform, insbesondere der schiefen Außenwand und der geringen Grundstücksfläche. Eine Einhaltung der vorherrschenden Firstrichtung würde die geplante Nutzung erheblich einschränken.

Aus städtebaulicher Sicht führt die abweichende Firstrichtung im rückwärtigen Bereich zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Straßenansicht wird durch das Carport mit straßenseitigem First gewahrt.

2. Dachneigung

Nach der Gestaltungssatzung sind Hauptgebäude grundsätzlich als steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 41° bis 52° auszubilden.

Geplant ist beim Hauptgebäude eine Dachneigung von 30°.

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie der besonderen Grundstückssituation erscheint die Abweichung städtebaulich vertretbar.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach der Gestaltungssatzung grundsätzlich genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind lediglich Namens- und Büroschilder im Erdgeschoss, die flach an der Hauswand befestigt sind und eine Größe von 0,30 m x 0,30 m nicht überschreiten.

Die geplante Beschriftung „Weingut Hench“ in Einzelbuchstaben weist eine Größe von 1,45 m x 0,55 m auf und soll an der Sandsteinmauer angebracht werden.

Die Werbeanlage steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Weinbaubetrieb und fügt sich aufgrund ihrer Ausführung und Anordnung an der Sandsteinmauer in das Ortsbild ein.

4. Abstandsflächen

Gegenstand des Antrages ist die Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze an der Ostseite, Westseite und Südseite.

Das Grundstück liegt im Altortbereich, der durch eine historisch gewachsene, überwiegend grenzständige Bebauung geprägt ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Gebäude mit vergleichbarer Grenzbebauung, sodass sich das geplante Vorhaben städtebaulich und gestalterisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Brandschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten (z. B. Brandwand). Die geplante Ausrichtung hinsichtlich der Gebäudeanordnung des Nachbargrundstückes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Das Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde und die Denkmalschutzbehörde wurden bei der Erstellung der Planunterlagen beteiligt und haben in den Vorgesprächen ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Zum Bauantrag von Herrn Peter Hench auf Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle sowie eines carportähnlichen Gebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 29, Fl.-Nr. 453, Gemarkung Bürgstadt, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Den erforderlichen Abweichungen bzw. Befreiungen von den Vorschriften der gemeindlichen Gestaltungssatzung hinsichtlich Dachlandschaft, Dachneigung, Werbeanlage sowie der beantragten Grenzbebauung wird zugestimmt.

6.	Bauantrag auf Neubau eines Carports, Trieb 14a
-----------	---

Antragsteller und Eigentümerin des Grundstücks Trieb 14a, Fl.-Nr. 367, Gemarkung Bürgstadt ist Frau Stephanie Friedl.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den kein Bebauungsplan besteht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der gemeindlichen Gestaltungssatzung des Marktes Bürgstadt und befindet sich am Rand ihres räumlichen Geltungsbereichs.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil. Carports können gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei errichtet werden. Hierzu ist insbesondere erforderlich, dass der Carport an der Grundstücksgrenze errichtet wird (Grenzbebauung bis maximal 9 m), eine Grundfläche von höchstens 50 m² aufweist, eine mittlere Wandhöhe von maximal 3,0 m nicht überschreitet und als eigenständiges Gebäude errichtet wird. Darüber hinaus ist gemäß § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zwischen dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum bzw. eine freie Zu- und Abfahrtstiefe von mindestens 3,0 m vorzuhalten. Da der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem geplanten Carport etwa 15 m beträgt, ist diese Anforderung erfüllt.

Nachdem die zulässige mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten wird, liegen die Voraussetzungen für die Verfahrensfreiheit nicht mehr vor. Das Vorhaben ist daher baugenehmigungspflichtig.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens benötigt die Antragstellerin sowohl eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung als auch mehrere Abweichungen von den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

1. Abstandsflächen – Bayerische Bauordnung

Die erforderlichen Abstandsflächen können nur zu einem geringen Teil auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks hat dem Vorhaben zugestimmt. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt den Antragsunterlagen bei.

Nach Art. 6 BayBO darf die Gesamtlänge der Bebauung, die die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhält, auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Unter Einbeziehung des geplanten Carports beträgt die Gesamtlänge der Grenzbebauung jedoch ca. 26 m.

Ob die erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften des Abstandsflächenrechts erteilt werden können, ist vom Landratsamt Miltenberg als zuständiger Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

2. Gebäudegestaltung und Dächer – Gestaltungssatzung

2.1. Gelände

Die Gestaltungssatzung schreibt vor, dass das Gelände durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden darf.

Der Carport soll in den natürlichen Lauf des Geländes eingepasst werden.

2.2. Dachneigung

Bei Nebengebäuden und Garagen geringerer Tiefe sind auch Pultdächer mit mindestens 15° Dachneigung zulässig.

Die Dachneigung des Carports unterschreitet mit 5° die Vorgabe der Satzung. Durch die Ausführung mit 5° Dachneigung soll das Carportdach dem Geländeverlauf angepasst werden.

2.3. Dachdeckung

Nach der Gestaltungssatzung sollen Gebäude mit ortstypischen Materialien eingedeckt werden. Für untergeordnete Nebengebäude, die von der Straße aus nicht unmittelbar einsehbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Der Carport soll auf dem Grundstück zurückversetzt errichtet werden und liegt außerhalb des direkten Sichtfeldes von der Straße. Entgegen den Vorgaben der Satzung soll das Dach des Carports als Gründach ausgebildet werden.

Die Nachbarunterschriften liegen fast vollständig vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Neubau eines Carports, Trieb 14a und den erforderlichen Befreiungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung sowie von den Bayerischen Bauvorschriften wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

7.	<u>Tektur zum Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43-45</u>
-----------	--

Antragsteller und Eigentümer des Anwesens, Freudenberger Straße 43 - 45, Fl.-Nr. 58 + 59 + 60, Gemarkung Bürgstadt sind Herr Peter Neuberger und Frau Julia Gunkelmann.

Für den Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43 - 45, Fl.-Nr. 58 + 59 + 60 wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung vom 12. November 2024 erteilt. Die Baugenehmigung liegt mit Schreiben vom 17. Februar 2025 und die Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch der Gebäude mit Schreiben vom 09. Januar 2025 vor. Der Abbruch der Gebäude sowie die ersten Schritte zur Neuerrichtung des Wohnhauses fanden bereits statt.

Das neue Gebäude soll nach dem Abbruch der bestehenden Wohnhäuser an gleicher Stelle als giebelständiger Baukörper, analog zu den anderen Gebäuden in der Freudenberger Straße, errichtet werden und besteht aus einem Hauptgebäude im hofseitigen Bereich sowie einem niedrigeren aufgeständerten Baukörper im straßenseitigen Bereich. Der Neubau orientiert sich dabei an der ortstypischen Gestalt und Größe der umliegenden Bebauung. Die Gebäudeflucht in der Freudenberger Straße wird gewahrt.

Die Antragsteller legen nun einen Tekturplan vor und beabsichtigen folgende Änderungen zum genehmigten Bauvorhaben vorzunehmen:

1. Einbau einen zusätzlichen Dachflächenfensters
2. Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des rückwärtig liegenden Gebäudeteils
3. Verschiebung der Außenwand im Bereich „Wohnen“ auf Erdgeschosebene um 1,25 m in Richtung Main.
4. Verschiebung der Außenwand im Bereich „Schlafen“ auf Obergeschosebene um 1,25 m in Richtung Main.

Die Bauherren benötigen zwei Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften nachdem das Anwesen im Bereich der gemeindlichen Gestaltungssatzung liegt. Die Fläche der Dachfenster ist größer als 1 m² und die Photovoltaikanlage ist von der Straße aus einsehbar.

Städtebaulich werden keine Einwände vorgebracht, nachdem das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich geändert und die Identität des Gesamtvorhabens in seiner ursprünglichen Form nicht berührt wird.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zur vorliegenden Tektur des Bauantrages auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43 - 45 und den erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Art. 49 GO wurde beachtet. GR Peter Neuberger und 2. Bgm. Bernd Neuberger haben weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen.

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

8.1.	<u>Bodenmarkierungen im Ortsbereich</u>
-------------	--

Bgm. Helmstetter informierte, dass seit Montag 10.08.2026 die Parkflächen in der Kolpingstraße markiert und die Beschilderung zum geordneten Parken und zum verbesserten Verkehrsfluss, sowie die vom Gemeinderat im weiteren Ortsbereich vorgesehenen Haifischzähne an den verkehrlich sensiblen Stellen angebracht wurden.

8.2.	<u>Übernachtungszahlen - Tourismusgemeinschaft Drei am Main</u>
-------------	--

Bgm. Helmstetter gab bekannt, dass die Übernachtungszahlen in Bürgstadt im Hotelbetrieb, Pensionen und Wohnmobilisten im Jahr 2025 einen Zuwachs von 10,8 % und im Jahr 2026 bis Juli um 16,5 % gestiegen sind.

8.3.	<u>Steinhauerplatz an der Mittelmühle</u>
-------------	--

Bgm. Helmstetter gab bekannt, dass der gemeindliche Bauhof das Areal am Steinhauerplatz, also am hinteren Eingang der Mittelmühle, in Absprache mit dem Heimat- und Geschichtsverein überarbeitet und hergerichtet hat.

Dabei wurde u.a. die vormalige Giebelbekrönung der alten Kirche (gegenüber vom Kirchturm), welche in die Jahre gekommen war, dort in Szene gesetzt. Er bedankte sich bei allen Mitwirkenden.

8.4.	<u>Aktuellen zum Baugebiet Buschenweg</u>
-------------	--

Bgm. Helmstetter informierte, dass der Zaun um das Versickerungsbecken errichtet wurde, um das bei Starkregen gefüllte Becken vor unbefugtem Zutritt zu schützen. Insbesondere könnte dies sonst für Kleinkinder gefährlich werden.

8.5.	<u>Betreiber für die Weinberge in der Mainhölle</u>
-------------	--

Bgm. Helmstetter informierte, dass nach wie vor nach Investoren bzw. Betreibern gesucht wird, die als Nachfolger für das Juliusspital in die Bewirtschaftung der Rebflächen in der Mainhölle investieren.

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

9.1.	<u>Eröffnung Straßen- und Hoffest</u>
-------------	--

GR Neuberger B. monierte, dass es bei der Eröffnung des Straßen- und Hoffestes ausschließlich Freibier gab. Er vertrat die Meinung, dass in einer Weinbaugemeinde hier durchaus auch der Ausschank von Wein angebracht wäre.

Bgm. Helmstetter antwortete, auch in seiner Funktion als Vereinsringvorsitzender, dass sich bestimmt kommendes Jahr einige örtliche Winzer finden werden, die hier etwas dazu beisteuern, so dass das Angebot auch um Wein ergänzt werden kann.

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

-entfällt-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung