



Markt Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 07. Oktober 2025



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan

3. Sonstige öffentliche Belange

- 3.1 Artenschutz
- 3.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

4. Zeichnerische Darstellungen

- 4.1 Sondergebiet „Freizeitgelände“
- 4.2 öffentliche Verkehrsflächen
- 4.3 öffentliche Grünflächen

5. Verkehrliche Erschließung

- 5.1 Kreßwiesenweg

6. Ver- und Entsorgung

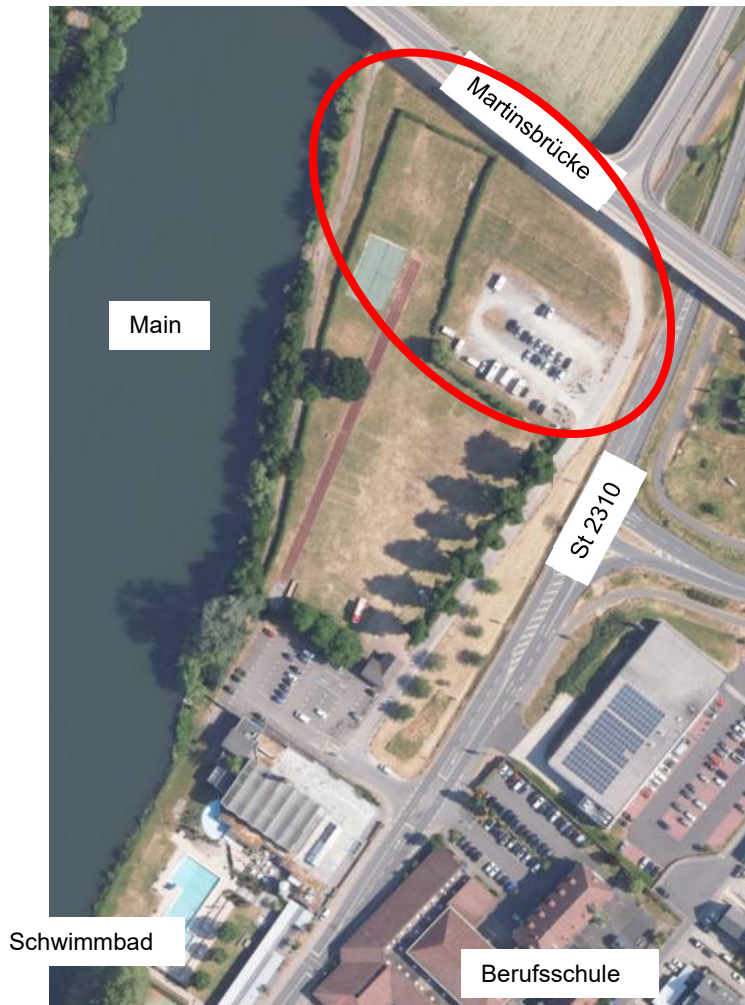
- 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.2 Trink- und Löschwasser

7. Anlagen

- 7.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke

1. Anlass

Das Plangebiet liegt südlich der Martinsbrücke zwischen Main und St 2310. Südlich davon schließen Sportanlagen des Turnvereins Miltenberg an sowie das Schwimmbadgelände der Stadt Miltenberg.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich,
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Freizeitaktivitäten entlang des Mainufers zu ergänzen, um die Attraktivität der Stadt und des angrenzenden Umfeldes weiter zu erhöhen. Da sich das Plangebiet unmittelbar an die bebaute Ortslage von Miltenberg anschließt, aber auf der Gemarkung Bürgstadt liegt, hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg die Vertreter der Nachbarkommune gebeten, sie in ihrem Ansinnen zu unterstützen. Den Planungsabsichten der Stadt Miltenberg steht der Marktgemeinderat des Marktes Bürgstadt wohlwollend gegenüber, da die geplante Skater- und Pumptrackanlage auch den Bürgern des Marktes Bürgstadt zugutekommt.

Da das gesamte Mainvorland im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains liegt, bedürfen die geplanten Maßnahmen darüber hinaus auch der intensiven Abstimmung mit den betroffenen Wasserbehörden.

Um das Vorhaben der Stadt Miltenberg zu unterstützen hat der Marktgemeinderat Bürgstadt am 08.10.2024 beschlossen für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Attraktivität des Mainvorlandes, von der beide Kommunen profitieren, zu steigern.

1.1 Bestand

Das Gelände ist mit einem Gefälle Richtung Main von weniger als 2% nahezu eben. Die Zufahrten im Bereich des Parkplatzes sowie die Flächen unter der Mainbrücke sind geschottert. Das sonstige Areal besteht aus Wiesenfläche. Im westlichen Teilabschnitt verläuft eine die Sportflächen abgrenzende ca. 1,30 m hohe Laubhecke.



Das Plangebiet aus nördlicher Richtung



Unter der Martinsbrücke



Parkplatz Richtung Jahnstraße

1.2 Planung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beinhaltet die Planung noch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Wohnmobilstellplatzes. Hiervon wird im weiteren Verfahren abgesehen. Nunmehr sollen auf der bestehenden Grünfläche nur noch Freizeiteinrichtungen realisiert werden.

Der Skaterpark und die Pumptrackanlage werden im Osten entlang des Kreswiesenweges angeordnet. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden soweit wie möglich im Süden positioniert, um die potentielle Konfliktsituation mit Radfahrern so gering wie möglich zu halten. Durch die Aufgabe des Wohnmobilstellplatzes kann prognostiziert werden, dass sich durch die neue Nutzung der Begegnungsverkehr Pkw / Fahrrad reduzieren wird.

Die Calisthenicsanlage wird im ruhigeren Gelände am Main realisiert.

Die geplanten Freizeitnutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung des angrenzenden Sportgeländes des Turnvereins dar und wird die Attraktivität des Mainufergeländes weiter steigern.

Die Flächen unter der Martinsbrücke werden durch die Umplanung nur noch als Überlaufparkplatz während der Michaelis-Messe benötigt.

Da die geplanten Anlagen im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains liegen, sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Dementsprechend werden die Freizeitanlagen so angeordnet, dass verlorengehende Retentionsraum an gleicher Stelle ausgeglichen wird und bauliche Anlagen, die den Abfluss behindern könnten, so weit wie möglich vom Main abgerückt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan



Bestehender Freiflächenplan (links) und geplante Änderung (rechts), Pläne unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Der überwiegende Teil des Areals ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt. Die Sportflächen sind von Pappeln gesäumt. Am östlichen Rand ist zur St 2310 Verkehrsbegleitgrün gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains.

Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3. Sonstige öffentliche Belange

3.1 Artenschutz

Bei einem Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg am 14.03.2022 hat der Naturschutz in Bezug auf den Artenschutz folgende Einschätzung abgegeben:

Eigentlich ist eine Potentialabschätzung erforderlich. Da sich der Bereich im Überschwemmungsgebiet befindet und ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, kann eine Betroffenheit von besonders- und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Daher kann auf die Erarbeitung einer Potentialanalyse verzichtet werden.

Sollten sich im Bereich der Brückenpfeilen Nistplätze von Schwalben befinden, müsste ggf. ein Fachplaner hinzugezogen werden. Die Schwalben sind aber nicht sehr empfindlich gegenüber der Störung durch die vorgesehene Nutzung.

Aufgrunddessen wurde von Seiten des Büros Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck mit Datum vom 29.03.2022 eine ökologische Überprüfung der Martinsbrücke durchgeführt.

Aus der Überprüfung geht folgendes hervor:

- Die Brückenkonstruktion bietet keinerlei Möglichkeiten zur Anlage von Vogelnestern.

- Die Stahlstifte an den Simsen der Brückenpfeiler verhindern Nistmöglichkeiten.
- Durch die Konstruktion samt Vergitterung sind keine Quartiermöglichkeiten für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten.

Aufgrund des vollständigen Fehlens von entsprechenden Nist- oder Quartiermöglichkeiten sowie entsprechender Potentiale sind somit im Falle von Sanierungs- oder Abrissarbeiten keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem BNatSchG § 44 Abs.1 zu erwarten.

3.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB wurde mit Datum vom 23.09.2025 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Die Skateanlage und der Pumptrack sollen teilweise eingegraben werden, um den Retentionsbereich auszugleichen. Gemäß Bebauungsplan wird das gesamte Gelände so modelliert, dass bei Hochwasserereignissen das Wasser über die vorgesehenen Ablaufrinnen in Richtung Main abfließen oder bereits auf dem Weg dorthin über den Oberboden versickern kann. Die Versickerungsfähigkeit der öffentlichen Parkplätze wird laut Bebauungsplan weiterhin gewährleistet. Die Stellplätze werden nur minimal befestigt und die Befestigung wird hochwassersicher ausgeführt.

Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Boden und Fläche:

- *kleinräumige Versiegelung von Böden geringer Ertragsfähigkeit.*

Schutzgut Wasser:

- *kleinräumige Versiegelung von Böden mit sehr hohem Retentionsvermögen.*

Schutzgut Klima/Luft:

- *keine Auswirkungen.*

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- *geringe bis keine Auswirkungen, da die Flächen einen geringen Biotopwert besitzen (Trittrassen, Schnitthecke).*

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- *keine Auswirkungen. Das Bauvorhaben dient der Steigerung des Erholungswerts der Fläche.*

Schutzgut Mensch:

- *positive Auswirkungen, da das Bauvorhaben den Erholungswert der Fläche erhöht.*

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- *das Schutzgut ist nicht betroffen.*

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung liegt dem Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ als Anlage bei.

3.3 Immissionsschutz

Bei einem Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg am 14.03.2022 hat der Immissionsschutz in Bezug auf die Lärmeinwirkungen folgende Einschätzung abgegeben:

Eine Scateranlage wird lärmtechnisch als sehr laut eingestuft. Gemäß Erfahrungswerten und einer überschlägigen Berechnung liegen die nächstgelegenen Wohnhäuser im Bürgstädter Wohngebiet „Unterer Steffleinsgraben“ sowie auf der anderen Mainseite in Miltenberg-Nord gerade so weit entfernt, dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Besonders laut ist erfahrungsgemäß die Halfpipe. Würde sie in Betonteilen gefertigt, wäre sie voraussichtlich weniger lärmintensiv. Ein Lärmschutznachweis wird nicht für erforderlich gehalten.

Bei dieser Einschätzung wurden nur die Lärmauswirkungen tagsüber betrachtet, da die Freizeiteinrichtungen nachts nicht genutzt werden.

Um die Lärmimmissionen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende lärm mindernde Maßnahmen gefordert.

3.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Höhe der Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis liegt bei ca. 128,43 m NHN. Die Oberkante des Geländes liegt bei ca. 125,50 (West) bis 127,00 m NHN (Ost). Die Wasserspiegellage eines 100-jährigen Hochwasserereignisses liegt somit ca. 1,43 m bis 2,93 m über Oberkante Gelände.

Das Gebiet liegt innerhalb des Abflussbereichs $> 0,5$ m/sek. Die Fließgeschwindigkeit beträgt bis zu 1,2 m/s.

Aus diesen Gründen ist gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzureichen. Hierbei ist u.a. nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse ausgelöst werden.

Insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Folgende Maßnahmen stellen sicher, dass sich die Abflussverhältnisse nicht negativ auswirken:

- Für Retentionsraum, der verloren geht, wird entsprechender Ersatz sichergestellt.

Um das entsprechende Ersatzvolumen im unmittelbaren Eingriffsbereich bereitstellen zu können, wird zwischen Pumptrack (tiefster Punkt der Anlage ca. 0,65 m unter OKT) und Main das Gelände um ca. 0,70 m abgetragen. Das tiefergelegte Gelände wird über eine Verrohrung mit dem Main verbunden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass nach einem Hochwassereignis das Wasser vom Pumptrack-Gelände zum Main ungehindert abfließen kann; auch „Fischfallen“ werden dadurch vermieden. Tötungstatbestände können somit ausgeschlossen werden. Der entwickelbare Retentionsraum ermöglicht ein Volumen von ca. 500 m³.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan als Option eine zusätzliche Ersatzretentionsraumreserve unter der Martinsbrücke. Sollte der erforderliche Retentionsraum im Bereich der Freizeitanlage nicht ausreichen, kann er durch Geländeabtrag von 0,2 m auf der gesamten Fläche (78 m x 18 m) um ca. 280 m³ ergänzt werden.

Insgesamt könnte somit ein ca. 780 m³ großes Ersatzretentionsraumvolumen geschaffen werden. Diese Obergrenze ist bei der Planung der Freizeitanlagen zu beachten. Die exakte Bilanzierung erfolgt mit dem Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung.

- Die Freizeitanlagen (Skaterparks, Pumptrackanlage und Calisthenics) sind so anzuordnen, dass sie den bestehenden Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigen. Ansonsten sind nur noch eine kleine Stellplatzanlage, die rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis zu sperren ist, ein Toilettenhäuschen sowie Wege, Beleuchtung und Möblierung zulässig.
- Das Abstellen und Lagern von sonstigen Gegenständen, weitere Versiegelungen, Auffüllungen und Bodenaufbrüche sowie Einfriedungen sind dagegen unzulässig.
- Rechtzeitiges Sperren der Stellplatzanlage

Bei Beachtung der oben angegebenen Anforderungen kann sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden.

4. Zeichnerische Darstellungen

4.1 Sondergebiet „Freizeitgelände“

Mit dem Sondergebiet soll das Freizeitangebot, insbesondere für Jugendliche, ergänzt und die Attraktivität des Mainufers weiter angehoben werden.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Dargestellt wird die über das Plangebiet führende Straßenbrücke der St 2309.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Eine kleine öffentliche Grünfläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der St 2310 vervollständigt die zeichnerischen Darstellungen.

5. Verkehrliche Erschließung

Der Parkplatz ist von der St 2310 über den Kreßwiesenweg erschlossen. Dieser Weg wird jedoch auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt, die Touren entlang des Mains unternehmen.

Um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, ist geplant, den stark frequentierten Mainradwanderweg neben die Fahrbahn der St 2310 zu verschieben. Da die Flächen in der Planfeststellung jedoch als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind und eine Überplanung naturschutzfachlich einen erheblichen Eingriff darstellt, der einer umfangreichen Ersatzmaßnahme bedarf, kann nicht von einer kurzfristigen baulichen Umsetzung des Geh- und Radweges ausgegangen werden. Aus diesem Grund wurde die Verschiebung des Radweges nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Damit der „Überlaufparkplatz“ unter der Mainbrücke nicht dauerhaft, sondern nur zur Zeit der Michaelis-Messe, genutzt werden kann, soll eine Weiterfahrt von Pkw bis zur Martinsbrücke durch fahrbahnverengende Elemente unterbunden werden.

Langfristig ermöglicht die Planung eine vollständige Trennung von Parkplatzzufahrt und Mainradwanderweg mit Ausnahme der Zufahrtsquerung von der Staatsstraße zum Kreßwiesenweg.

Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig versickert. Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ geregelt.

6.2 Trink- und Löschwasser

Es wird aktuell geprüft, ob auf dem Freizeitgelände eine Toilette aufgestellt wird. Ansonsten wird kein Trinkwasser benötigt.

Das Löschwasser kann in ausreichender Menge den Hydranten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St 2310 entnommen werden.

Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ geregelt.

7. Anlagen

7.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke

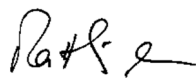
Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 29.03.2022

Aschaffenburg, den 07. Oktober 2025

Bürgstadt, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Peter Matthiesen
Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Bürgstadt**