



Markt Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan

„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
- 1.3 Verfahren

2. Geltungsbereich und Größe

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Sonstige öffentliche Belange

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
- 4.3 Immissionsschutz
- 4.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

5. textliche Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Verkehrsflächen
- 5.4 Anforderungen an die Planung aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains
- 5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Verkehrliche Erschließung

- 6.1 Kreßwiesenweg
- 6.2 Martinsbrücke

7. Ver- und Entsorgung

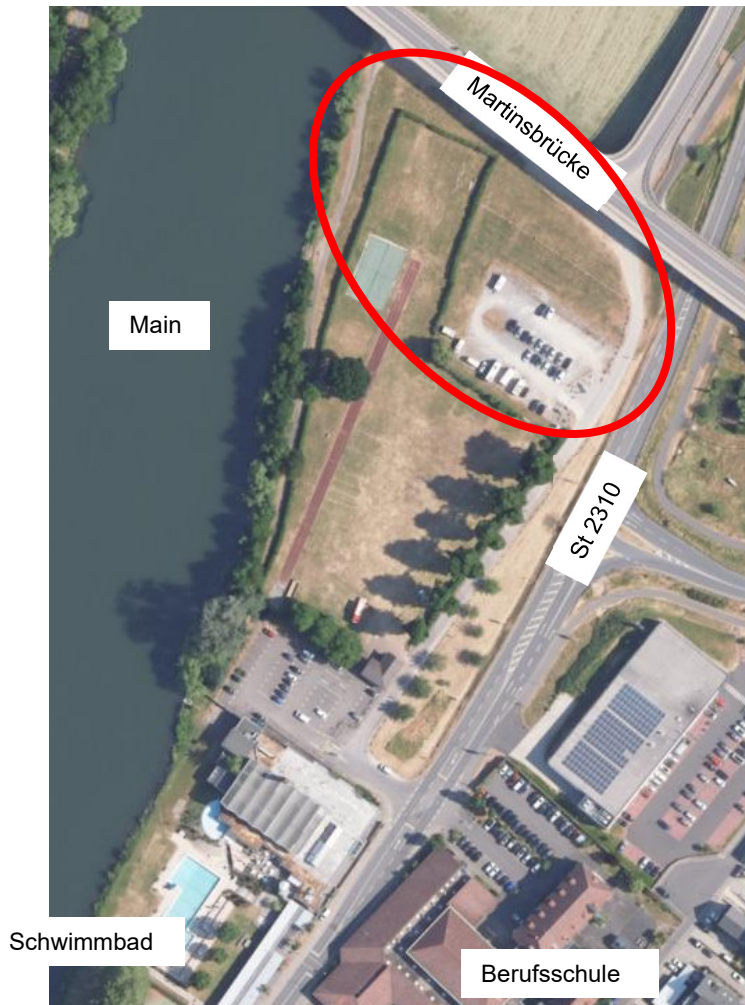
- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser
- 7.3 Elektroversorgung
- 7.4 Restmüll und Wertstoffe

8. Anlagen

- 8.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke
- 8.2 Umweltbericht mit Eingriffs/Ausgleichsermittlung

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 „Überlauf“parkplatz während der Michaelis-Messe benötigt.

Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“



Gestaltungsplan, Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung“

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.



Visualisierungen vom Skaterpark und von der Pumptrackanlage

1.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aufgrunddessen wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren erarbeitet. Auf dieser Basis wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Marktgemeinde Bürgstadt zwischen dem Main, der Martinsbrücke (St 2309) und der St 2310.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5652/3, 5636 und 5605/14,
- im Westen durch den Main,
- im Süden durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5652 (geschnitten) und 5671 sowie
- im Osten durch die Parzellen mit den Fl. Nrn. 5719/2, 5651/1 (geschnitten), 5651/2, 5636/8 (geschnitten) und 5636/10 (geschnitten).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Bürgstadt und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5636/6, 5636/7, 5651, 5651/1, 5652/2, 5652/4 und 5652/5 (alle vollständig) sowie 5636/8, 5636/10 und 5652 (jeweils teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.747 m².

3. **Planungsrechtliche Situation**

3.1 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 im Parallelverfahren geändert.

3.2 Bebauungspläne

Das Gebiet überschneidet sich im östlichen Abschnitt geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“. Grund ist die zwischenzeitlich ausgebaute Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz und zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Martinsbrücke.

Die veränderte Linienführung der Verkehrsfläche wird mit diesem Bebauungsplan an den Ausbauzustand angepasst.



Auszug aus den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Plan unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

4. Sonstige öffentliche Belange

4.1 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.

4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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

4.2.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

*Unter Einbeziehung eines Planungsabschlags von 20%, der sich aus den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen am Eingriffsort, der ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers, der Geländemodellierung, der Baugrenzenfestsetzung sowie der reduzierten Versiegelungsfläche ergibt, beläuft sich der verbleibende Ausgleichsbedarf (Gesamtdefizit) auf **6.946 Wertpunkte**.*

Dieses Defizit kann wie folgt beglichen werden:

Ausgangs- biotop	Biotop- wert (WP/m ²)	Zielbiotop	Biotop- wert (WP/m ²)	Aufwertungs- potenzial	Flächen- umfang in m ²	Kompensations- umfang in WP
G4- Trittrassen / Parkrasen	3	B312 Einzelbaum	9	6	225*	1.350
G4- Trittrassen / Parkrasen	4	B112 Gebüsch	10	7	55	385
V11- Schotter- fläche	0	G4 Trittrassen	3	3	397	1.137
G4- Trittrassen	3	B112 Gebüsch	10	7	410	2.870
G4- Trittrassen	3	B112 Gebüsch	10	7	173	1.211
Kompensationsumfang (* Biotopwertzugewinn)						6.953

* entspricht 9 Einzelbäumen mit einer angenommenen Drauffläche von je 25 m² nach 25 Jahren Entwicklungszeit (Planungszeitraum)

4.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Inhalt / Zweck	Konfliktminderung für Schutzgut
- Rückschnitt/ Beseitigung der Schnitthecke zwischen 1.10.-28.02. - Verzicht auf geschlossene Einfriedungen zur Durchlässigkeit für Tiere - Neupflanzung von Bäumen und Gebüsch	Arten und Lebensräume
- Verringerung des Versiegelungsgrades auf das zur Anlage der Freizeitflächen (Skateparks) benötigten Flächen - Einrichtung der BE-Fläche auf befestigten Flächen oder Ausgleich von Bodenschutzmaßmatten auf unbefestigten Flächen mit Rekultivierung nach Bauende	Boden
- Örtliche Versickerung von Niederschlagswasser, Minimierungsmaßnahme mit Geländemodellierung (Ablaufrinne Richtung Main) sind unter 2.3.4 beschrieben	Wasser
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Förderung einen günstigen Mikroklimas und zur Schaffung von Schattenplätzen	Klima, Mensch
- Kein Maßnahmenbedarf, da das Planziel den Erholungswert der Fläche für die Bevölkerung steigert und gemäß Lärmschutzbewertung werden die zulässigen Grenzwerte zum Wohngebiet nicht überschritten	Landschaftsbild / Erholung

Kompensation

Das entstehende Defizit von 6.946 WP wird durch die Pflanzung von Laubbäumen, die Anlage einer mesophilen Hecke am Eingriffsort und die Pflanzungen von mesophilen Gebüsch innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Die Pflanzungen dienen neben dem Ausgleich des berechneten Defizits der ansprechenden Gestaltung der Freizeitanlage, der Bereitstellung von Schattenplätzen für Menschen und Lebensräumen für Tierarten (insb. Brutvögel) und der Förderung einer positiven Klimabilanz.

A1 - Neupflanzung von Einzelbäumen (Zielbiotop B312 mit 9 WP/qm)

Auf dem geplanten Freizeitgelände werden 9 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Diese besitzen nach 25 Jahren Entwicklungszeit einen prognostizierten Kronenbereich von ca. 25 m² (Drauffläche) und einen Biotopwert von 9 WP/m². Somit werden rund 225 m² bisheriger Trittrassen (3 WP/m²) im Nachherzustand um je 6 WP/m² aufgewertet und damit 1.250 WP des entstehenden Defizits durch die Baumpflanzung kompensiert.

Vorgaben für die Anlage und Entwicklungspflege:

Verwendung von hochstämmigen Laubbäumen regionaler Sorten,

Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18

Pflanzenabstand zwischen den Bäumen: mind. 8,0 m

- Die Laubbäume sind in den ersten 5-7 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, danach durch einen Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- Wässern in Trockenzeiten, bis die Bäume angewachsen sind (ca. 3 Jahre). Aufgrund der grundwassernahen Lage am Main vrs. nur in extremen Trockenzeiten erforderlich,
- Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, ausgefallen Bäume sind zu ersetzen.

Beispiele für geeignete Laubbäume:

Auf Ausgleichsflächen sind nur * standortheimische Arten zulässig.

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weide (*Salix alba*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea**), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Ge-meine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Walnuss (*Juglans regia*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

A2 und 3 - Anpflanzung von mesophilem Gebüsch im Osten des Geltungsbereichs und im Süden außerhalb des Bereichs (Zielbiotop B112 mit 10 WP/m²)

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen,

Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 2 - 5 m.

Das entstehende Defizit wird weiterhin durch die Anlage von Sträuchern/ Gebüsch auf einer Fläche von 682 m² kompensiert.

Die Pflanzung erfolgt auf dem vorhandenen Trittrassen und führt zu einer Aufwertung von 6 WP/m² im zu berücksichtigenden Entwicklungszeitraum von 25 Jahren. Folglich werden durch die Gebüsch-Pflanzungen 4.466 WP generiert.

Vorgaben für die Anlage und Entwicklungspflege:

Verwendung von 2x verpflanzten Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm

- Pflanzenabstand von ca. 1,5 m zueinander
- Wässern über 3 Jahre (nur bei extremer Trockenheit, aufgrund der grundwassernahen Lage am Main erforderlich)

Anschließend wird eine natürliche Entwicklung angestrebt (keine Pflegeschnitte nötig).

Auswahl geeigneter Sträucher:

Auf Ausgleichsflächen sind nur *standortheimische Arten zulässig.

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. arvensis*, *R. dumalis*), Alpen Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana**), Ohrweide (*Salix aurita**), Purpurweide (*Salix purpurea**), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra**), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana**), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus**).

4.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 vollständige Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.3 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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Skaterpark in südliche Richtung verschoben. Die Immissionsschutzabteilung im Landratsamt Miltenberg hat den neuen Standort des Skateparks überprüft. Die Überprüfung hat folgendes ergeben:

Nach VDI 3770 wurden Pegel von 71 dB(A) für die einzelnen Objekte angenommen. Sechs Objekte summieren sich zu einen Gesamtpegel von ca. 80 dB(A).

Die anschließende Berechnung der Lärmbelastung anhand der DIN-ISO 9613-2, ergibt an dem angegebenen Immissionsort (Unterer Steffleinsgraben) folgende Pegel:

Bei 80 dB(A) anhand der Mittelwerte nach VDI 3770 ca. 27,3 dB(A).

Bei 106 dB(A) anhand der Maximalwerte nach VDI 3770 ca. 53 dB(A).

Somit können die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) sicher eingehalten werden. Der Wert für ein Mischgebiet liegt bei 60 dB(A).

Die Lärmbetrachtung wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet. Da einzelne Elemente versetzt errichtet werden sollen, ist mit einer noch geringeren Lärmbelastung zu rechnen. Auch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Staatstraße mindert den Lärm zumindest in der Erdgeschosebene. Der Nachtwert ist nicht relevant, da die Anlage zu dieser Zeit nicht betrieben wird.

Eine genauere Lärmbetrachtung ist erst möglich, wenn exakt feststeht, wie viele und welche Elemente verwendet werden sollen und wo sie positioniert werden. Dies kann erst im Rahmen der Baueingabe erfolgen.

Um sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen verträglich bleiben, wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Nutzung der Skateanlage nur tagsüber zulässig und die Skateanlage aus lärmarmen Elementen, z.B. aus Betonelementen, auszubilden ist.

4.4 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 Hochwasserereignis 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, 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.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Freizeitgelände“

Das überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet „Freizeitgelände“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind ein Skaterpark, eine Pumptrackanlage und Calisthenics-Einrichtungen sowie sonstige bauliche Anlagen für sportliche und/oder ähnliche freizeitliche Aktivitäten zulässig. Darüber hinaus wird eine Toilettenanlage, Sitzbänke/Sitzblöcke, Abfallbehälter, und Beleuchtung sowie Sandsteinfindlinge o.ä. als Absperrung zugelassen.

Mit diesem Freizeitangebot soll, insbesondere für Jugendliche, die Attraktivität des Mainufers weiter angehoben werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Freizeitgelände“ hat eine Größe von ca. 6.423 m². Auf dieser Fläche dürfen 3.000 m² versiegelt, befestigt oder überbaut werden.

5.3 Verkehrsflächen

Die Flächen unterhalb der Martinsbrücke werden nicht umgestaltet. Sie sollen lediglich als Besucherparkplätze für die Michaelis-Messe genutzt werden können. Damit ist sichergestellt, dass die Martinsbrücke für Wartungsarbeiten angefahren werden kann. Sollte unter der Brücke Retentionsraum geschaffen werden, wird sichergestellt, dass das Befahren durch schwere Fahrzeuge auch nach einem Bodenabtrag weiterhin möglich ist.

5.4 Anforderungen an die Planung aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains

Da die Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis ca. 1,43 m bis 2,93 m über Oberkante Gelände und im Abflussbereichs des Mains (> 0,5 m/sek.) liegt,

sind Regelungen erforderlich, die sicherstellen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgelöst werden.

Die Anforderungen sind in Kapitel 4.4 beschrieben und sind in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die geplanten Maßnahmen sind im Kapitel 4.2 ausführlich beschrieben. Durch die Pflanzung von Bäumen, Sträucher und Hecken wird sichergestellt, dass die Freizeiteinrichtungen harmonisch in die Landschaft integriert werden.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Kreßwiesenweg

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 (siehe Gestaltungsplan auf Seite 5).

6.2 Martinsbrücke

Die Martinsbrücke wird von der Firma Bögl im Rahmen eines PPP-Vertrags unterhalten. Die Zugänglichkeit zur Brücke muss für die notwendigen, regelmäßig stattfindenden Bauwerkprüfungen, sowie für mögliche Instandhaltungsmaßnahmen durch die Firma jederzeit gewährleistet sein.

In Vorabstimmung mit der Firma Bögl ist daher Folgendes zu beachten:

1. Die Brückenpfeiler müssen von allen Seiten gut und großzügig erreichbar sein.
2. Für die Ausladung eines Hubsteigers muss ein mind. 5 m (je nach Fabrikat des Hubsteigers ggf. noch größer) großer Bereich unterhalb der Brücke frei von Hindernissen sein.
3. Zwischen den Hindernissen muss ausreichend Aufstellfläche für den Hubsteiger vorhanden sein, so dass der gesamte Brückenkörper im Rahmen der Bauwerksprüfungen untersucht werden kann.
4. Die Fläche zwischen den Hindernissen muss eben befahrbar sein.

Da die Realisierung des Skaterparks unter der Brücke aufgegeben wurde und die Flächen nur noch als Überlaufparkplatz für die Michaelis-Messe genutzt werden soll, ist sichergestellt, dass Fahrzeuge zum Zwecke der Bauwerksprüfung die Flächen mit

Ausnahme während des Festbetriebes ungehindert anfahren können. Auch das optionale Absenken des Oberbodens um 0,20 beeinträchtigt das Befahren der Fläche nicht, da sichergestellt wird, dass die Tragfähigkeit des Bodens nicht gemindert wird.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

7.1.1 Schmutzwasser

Es wird derzeit geprüft, in der Freizeitanlage eine Toilette zu errichten. Das dort anfallende Schmutzwasser müsste dann entsorgt werden. Die bei der Realisierung zu beachtenden Anforderungen an den Hygieneschutz aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind dabei zu beachten.

7.1.2 Niederschlagswasser

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig versickert.

Das im Bereich der tiefergelegten Einbauten der Freizeitanlagen anfallende Niederschlagswasser kann über vorzusehende Ablaufrinnen in Richtung Main abfließen bzw. auf dem Weg dorthin über die belebte Oberbodenzone versickern.

Die Oberflächen des Parkplatzes werden ausschließlich wasserdurchlässig befestigt, sodass das anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Die geschotterte Oberfläche unterhalb der Martinsbrücke bleibt unverändert bestehen.

7.2 Trink- und Löschwasser

Es wird derzeit geprüft, in der Freizeitanlage eine Toilette zu errichten. Für das dort benötigte Trinkwasser müsste dann eine entsprechende Trinkwasserleitung verlegt werden. Die bei der Realisierung zu beachtenden Anforderungen an den Hygieneschutz aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind dabei zu beachten.

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

7.3 Elektroversorgung

Um die Freizeitanlagen auch in der dunkleren Jahreszeit nutzen zu können, wird die Freizeitanlage beleuchtet; um die Nachtruhe zu schützen jedoch nicht mehr nach 22:00 Uhr.

7.4 Restmüll und Wertstoffe

Für die Entsorgung des Restmülls und der Wertstoffe wird im Sondergebiet an geeigneter Stelle ein Abstellplatz für eine Mülltonne/ein Müllcontainer errichtet.

8. Anlagen

8.1 Ökologische Überprüfung der Martinsbrücke

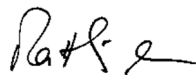
Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 29.03.2022

8.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB, Grünwaldstraße 3 in 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 23.09.2025

Aschaffenburg, den 07. Oktober 2025

Entwurfsverfasser



Peter Matthiesen
Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Bürgstadt, den __.__.2025

Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Bürgstadt