



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum: Mittwoch, 28.01.2026
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:23 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Bernd Kahlert

Mitglieder des Stadtrates

Sabine Balleier
Gerald Betzwieser
Hubertus Bundschuh
Ulrich Frey
Martin Heim
Werner Heimberger
Oskar Hennig
Peter Huhn
Sean Kervick
Nicole Kolbe
Dr. Frank Küster
Rainer Rybakiewicz
Katja Schäfer
Carl Ulrich Schmid
Klaus Wolf

Schriftführer/in

Dana Klein

Verwaltung

Alexander Beuchert
Christoph Keller
Monika Scholz

Abwesende Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Thomas Bergmann	entschuldigt
Andreas Bleifus	entschuldigt
Günther Jessel	entschuldigt
Daniel Paulus	entschuldigt
Wilko Schmidt	entschuldigt

TAGESORDNUNG

- Lfd. Nr. 1** Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7209 Gemarkung Miltenberg, Andreas-Lang-Str. 6; Beratung und Beschlussfassung zur Anwendung des "Bau-Turbo"
- Lfd. Nr. 2** Neubau Einfamilienhaus mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg, Schönbornring 7; Antrag auf Vorbescheid: Beratung und Beschlussfassung zur Anwendung des "Bau-Turbo"
- Lfd. Nr. 3** Entscheidung über das zuständige Gremium bei der Anwendung des "Bau-turbo"; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 4** Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- u.Erschließungsplan zur Erweiterung des rechtskräftigen BPlanes "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Miltenberg-Monbrunn" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes; Billigungsbeschluss
- Lfd. Nr. 5** Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- Lfd. Nr. 6** Berichtswesen - Informationen
- Lfd. Nr. 7** Informationen/Anfragen

Herr Bürgermeister Kahler begrüßt die anwesenden Stadträte und Stadträtinnen zur ersten Sitzung im neuen Jahr und spricht Neujahrsgrüße aus. Er eröffnet die heutige Sitzung des Stadtrates und stellt die form- und fristgerechte Ladung fest. Die Stadträte Herr Bergmann, Herr Bleifus, Herr Jessel, Herr Paulus und Herr Schmidt haben sich entschuldigt. Der Stadtrat ist beschlussfähig.

Lfd. Nr. 1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7209 Gemarkung Miltenberg, Andreas-Lang-Str. 6; Beratung und Beschlussfassung zur Anwendung des "Bauturbo"

Herr Bauamtsleiter Beuchert erklärt nachfolgenden Sachverhalt.

Nachstehend ist nochmals der Sachverhalt aus der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses vom 12.01.26 dargestellt. Der Bauausschuss konnte noch keinen endgültigen Beschluss zum Antrag fassen, da noch kein Grundsatzbeschluss des Stadtrates in Bezug auf den „Bauturbo“, insbesondere auch im Hinblick auf das zuständige Gremium, gefasst wurde. Dieser Beschluss wird nun im Anschluss an die Entscheidung zu den beiden aktuell vorliegenden „Bauturbo-Fällen“ gefasst.

Am 22.01.26 hat sich nochmals ein neuer Sachverhalt ergeben, der am Ende des Sachverhalts dargestellt ist.

Mit Schreiben vom 22.09.25 hat das Landratsamt entsprechend Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO mitgeteilt, dass der Bauantrag am 19.09.25 beim Landratsamt eingegangen ist und nun die Vollständigkeit des Bauantrags und der Bauunterlagen geprüft wird.

Mit Schreiben vom 04.12.25 (eingegangen am 08.12.25) hat das Landratsamt mitgeteilt, dass zwar noch Unterlagen vom bevollmächtigten Entwurfsverfasser nachgefordert wurden, der Antrag aber im Hinblick auf die erforderliche Befreiung von der Ausführung „E+1“, für die nun auch eine Entscheidung nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB im Rahmen des „Bauturbos“ erforderlich ist, bereits jetzt vorgelegt wird.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Söhlig“. Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage.





Das Vorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Bauausschuss. Hier nochmals der zeitliche Ablauf:

Am 24.01.24 ging eine Mailanfrage der Antragstellerin zur Bebaubarkeit der Fl.Nr. 7209 ein, die am 25.01.24 beantwortet wurde. Dabei wurde ein Auszug aus dem Bebauungsplan übermittelt und auf die zulässige Bebauung „E+1“ hingewiesen.

04.07.24 ging eine Mail der Antragstellerin mit weiteren konkreten Fragen zum Grundstück ein. Nachgefragt wurde u.a., ob ein Bungalow gebaut werden könnte. Die Fragen wurden mit dem Landratsamt abgeklärt.

Das Landratsamt stellte per Mail vom 15.07.24 hinsichtlich einer Bungalow-Bebauung klar, dass die Festsetzung „E+1“ als zwingend angesehen wird und eine Bungalow-Bebauung eine gravierende Abweichung vom Bebauungsplan darstellt.

Der Antragstellerin wurde dann mit Mail vom 15.07.24 mitgeteilt, dass die Errichtung eines Bungalows grundsätzlich nur mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre, da es sich dann nur um „E“ (und nicht um „E+1“) handeln würde („Bungalow“ ist im Bebauungsplan eigens bei der Beschreibung „E“ genannt). Weiter wurde die Ansicht des Landratsamtes erläutert, wonach die Festsetzung E+1 als zwingend anzusehen ist und eine Befreiung voraussichtlich nicht erteilt würde, da die Abweichung zum Bebauungsplan zu gravierend wäre. Der Antragstellerin wurde daher vorgeschlagen, für eine rechtssichere Auskunft eine Bauvoranfrage vorzulegen.

Am 07.05.25 wurde dann durch „ProWohnen GmbH“ eine formlose Anfrage per Mail beim Stadtbauamt eingereicht. Die Anfrage beinhaltete ein Gebäude in der Ausführung „E+D“. Diese Anfrage wurde dann am 16.05.25 zur Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet. Am 19.05.25 teilte das Landratsamt telefonisch mit, dass eine Ausführung „E+D“ nach wie vor sehr kritisch gesehen wird, da die umliegende Bestandsbebauung in „E+1“ ausgeführt ist und eine Bungalow-Bebauung auf dem 696 m² großen Grundstück auch eine Verschwendung von Wohnraum darstellen würde. Das in der Anfrage als Beispiel angeführte Anwesen Andreas-Lang-Str. 5 habe zwar keine zwei Geschosse, aber einen hohen Sockel und eigne sich daher nicht als Vergleichsfall.

ProWohnen wurde daraufhin mitgeteilt, dass ein Meinungsbild des Bauausschusses notwendig ist. Die Beratung fand dann in der Sitzung am 02.06.25 statt.

In der Beschlussvorlage zur Sitzung vom 02.06.25 wurde ausgeführt, dass für den gesamten Straßenzug der Andreas-Lang-Straße im Bebauungsplan „Im Söhlig“ eine Bebauung mit „E+1“ festgesetzt ist.

Weiter wurde dargelegt, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 weder von einer zwingenden Festsetzung, noch von einer ausdrücklich erforderlichen Mindestanzahl an Vollgeschossen spricht. Es seien aber unterschiedliche Geschossanzahlen im Plangebiet festgesetzt. Daher könne wohl davon ausgegangen werden, dass der planerische Wille zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung mit „E+1“ war, zumal der § 16 der hier anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 im Gegen-

satz zur heutigen BauNVO noch nicht von möglichen Mindestmaßen bzw. zwingenden Festsetzungen spricht.

Vorgeschlagen wurde, bei einem gemeinsamen Termin mit dem Landratsamt, dem Stadtbauamt und den Antragstellern eine rechtlich haltbare Kompromisslösung zu suchen (z.B. Anpassung der Traufhöhe, Dachgestaltung etc.).

In der Sitzung wurde seitens der Verwaltung nochmals klargestellt, dass eine Ausführung „E+D“ wohl nur mittels Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre und hierfür eine nachvollziehbare Begründung gefunden werden müsste.

In der Diskussion wurden unterschiedliche Meinungen vorgetragen. Einerseits wurde die Einhaltung des Bebauungsplanes mit der Ausführung „E+1“ befürwortet, andererseits war aber auch eine Zustimmung für die beantragte Ausführung „E+D“ vorhanden. Der Bauausschuss fasste dann folgende Beschlüsse:

TOP 1.3.1--Alternative 1	
Beschluss	Ja 1-Nein 8
Mit der angefragten Bebauung „E+D“ besteht Einverständnis.	
→ Damit ist die Ausführung „E+D“ abgelehnt.	
TOP 1.3.2--Alternative 2	
Beschluss	Ja 3-Nein 6
Mit einer Bebauung „E+D“ besteht kein Einverständnis. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossanzahl „E+1“ ist einzuhalten.	
→ Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.	
TOP 1.3.3--Alternative 3	
Beschluss	Ja 6-Nein 3
Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Antragstellern und dem Landratsamt über Lösungsmöglichkeiten zu sprechen.	

Am 16.06.25 fand dann ein Gespräch am Landratsamt mit dem Stadtbauamt und Herrn Blitz von ProWohnen statt. Das Landratsamt fasste den Termin per Mail an ProWohnen und das Stadtbauamt wie folgt zusammen:

„Aus Sicht der Stadt Miltenberg und des Landratsamtes Miltenberg ist die Ausführung eines Bungalows „E+D“ auf dem Grundstück nicht möglich. Der Bebauungsplan „Im Söhlig“ setzt für den gesamten Straßenzug „E+1“ fest. Wie bereits im Juli 2024 mitgeteilt, wäre für eine Bebauung mit einem Bungalow eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Voraussetzung hierfür ist nach § 31 BauGB u.a., dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Die Festsetzung „E+1“ ist als zwingende Festsetzung zu sehen. Eine Befreiung kann nicht erteilt werden, da die Abweichung zum Bebauungsplan und zur vorhandenen Bebauung im Straßenzug zu gravierend wäre. Vergleichbare Bezugsfälle sind im Straßenzug nicht vorhanden.“

Eine Bebauung mit „E+D“ wäre somit nur mittels einer Änderung des Bebauungsplanes möglich. Hierzu fand in der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Miltenberg am 2. Juni 2025 eine Beratung statt. Dabei wurde beschlossen, dass mit einer Bebauung „E+D“ kein Einverständnis besteht, also eine Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage kommt.

Am 16. Juni 2025 fand daher ein gemeinsamer Termin statt (Stadt Miltenberg, Landratsamt Miltenberg, Herr Blitz). Hier wurde klargestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 zwar weder von einer zwingenden Festsetzung, noch von einer ausdrücklich erforderlichen Mindestanzahl an Vollgeschossen spricht, jedoch aber unterschiedliche Geschossanzahlen im Plangebiet festgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass der planerische Wille zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungs-

planes eine Bebauung mit „E+1“ war. Zudem ist eine „Bungalow“-Bebauung in der Legende des Bebauungsplanes eigens bei der Festsetzung „E“ genannt.

Es wurde daher gemeinsam nach Kompromisslösungen gesucht. Folgende Optionen stehen Ihnen zur Verwirklichung eines Bauprojekts auf dem o.g. Grundstück zur Verfügung:

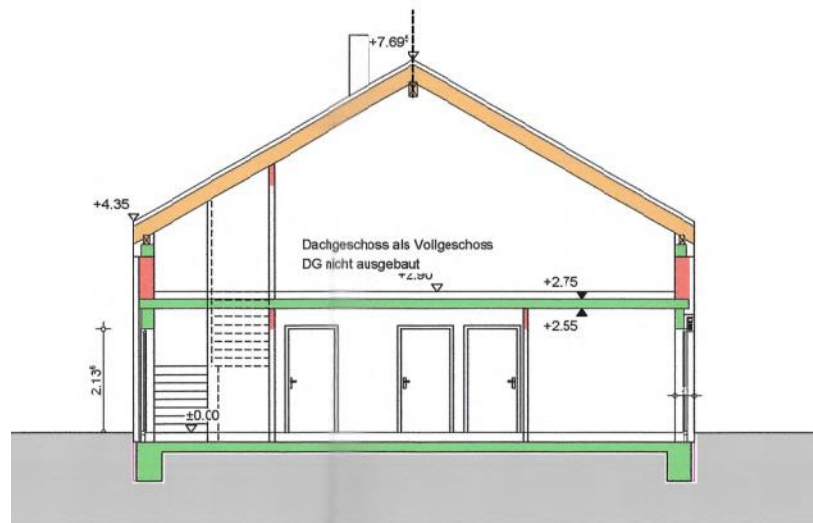
- Erdgeschoss + Dachgeschoss mit Kniestock, sodass es sich beim OG zumindest rechnerisch um ein zweites Vollgeschoss handelt
- Teilung des Grundstücks und Bebauung mit einem Doppelhaus „E+1“, im Hinblick auf die Finanzierbarkeit mit der Möglichkeit zum Verkauf einer der Doppelhaushälften.“

Am 23.07.25 fand dann ein Gespräch mit der Antragstellerin und dem Büro Wolf im Stadtbauamt statt.

Dabei wurde seitens des Büros Wolf erklärt, dass nach einem Gespräch mit dem Landratsamt nunmehr die Planung eines Kniestocks vorgesehen ist, um die geforderte Bebauung mit „E+1“ rein rechnerisch zu erreichen. Somit sei keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bauausschuss wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung am 08.09.25 über diese Lösung informiert. Stadtrat Wolf informierte dabei ergänzend, dass ein entsprechender Bauantrag in Arbeit sei.

Am 22.09.25 informierte das Landratsamt über den Eingang des Bauantrags am 19.09.25. Enthalten waren die Baupläne in der Fassung vom 27.08.25 mit einem Kniestock, womit rechnerisch die vorgeschriebene Bebauung mit „E+1“ eingehalten werden kann.

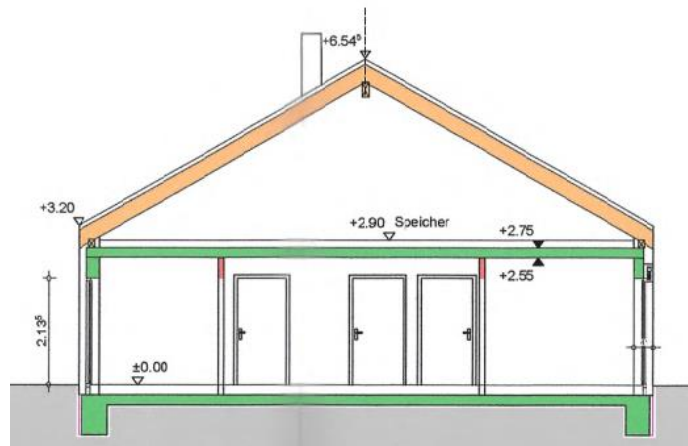
In dieser Planfassung wird bei der Stellplatzberechnung von zwei Wohneinheiten ausgegangen. Im Grundriss sind die erforderlichen vier Stellplätze dargestellt. Das Dachgeschoss wird als Vollgeschoss beschrieben, die im DG eingetragenen Räume werden jeweils als „nicht ausgebaut“ beschrieben.



Am 01.12.25 wurden beim Landratsamt überarbeitete Unterlagen in der Fassung vom 27.11.25 nachgereicht. In dieser Planung ist die vorab besprochene Errichtung eines Kniestocks nicht mehr enthalten.

Damit wäre eine Bebauung „E+D“ gegeben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht und für die bisher die Erteilung einer Befreiung als nicht möglich angesehen wurde.

In dieser Planfassung wird das Dachgeschoss lediglich noch als „Speicher“ beschrieben.



Das Landratsamt hat für diesen Planstand die Anwendung des seit 30.10.25 geltenden Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bauturbo“) geprüft.

Im nachfolgend dargestellten Schreiben des Landratsamtes vom 04.12.25 wird die rechtliche Situation ausführlich und verständlich dargelegt:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann u.a. dann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Das ist aber der Fall, weil der Bebauungsplan nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg zwingend die Bauweise „E+1“ vorsieht und zum anderen keine Bezugsfälle vorhanden sind. Vielmehr ist die vorhandene Bebauung einheitlich zweigeschossig ausgeprägt, vgl.



Insofern scheidet die Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB aus.

Allerdings kann grundsätzlich der „Bau-Turbo“ angewendet werden (§ 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Wir bitten die Stadt Miltenberg um Prüfung und Mitteilung, ob im vorliegenden Fall die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 36 a BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der abweichenden Geschossigkeit erteilt wird.

Dabei bitten wir, als Antragsgegenstand die Planung in ihrer Fassung vom 27. November 2025 zu berücksichtigen, die uns am 1. Dezember 2025 vorgelegt wurde.

In § 36a BauGB ist u.a. ausgeführt: *„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Ge-*

meinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.“

In den FAQs des Bauministeriums zum Bauturbo [BMW SB Homepage - Umsetzer - BMW SB \(bund.de\)](#) wird u.a. ausgeführt:

*Der Bauturbo § 246e BauGB ist eine Art Experimentierklausel. Diese wird mit Änderungen in zwei bestehenden Vorschriften (§§ 31 und 34 BauGB) flankiert, die Ähnliches ermöglichen. § 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans **mehr** Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Plans hinaus. So kann bspw. in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit § 34 Absatz 3b BauGB werden im unbeplanten Innenbereich – über die bestehenden Möglichkeiten in Absatz 3a hinaus – Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Wie bei § 246e BauGB ist auch bei § 31 Abs.3 und § 34 Abs.3b BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Abweichungen sind spezifischer gefasst als § 246e BauGB, gelten dafür aber unbefristet.“*

Ziel des Bauturbos ist es demnach, mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben eines Bebauungsplanes hinaus zuzulassen. Im vorliegenden Fall würde eine geringere Ausnutzung zugelassen. Zwar könnte theoretisch später noch eine bebauungsplankonforme Bebauung z.B. durch eine Aufstockung erfolgen, Stand heute würde aber eine Befreiung für eine geringere Ausnutzung erteilt werden.

Nach Ansicht der Verwaltung ist bei der Entscheidung hierzu insbesondere auch zu bedenken, dass hiervon eine Präzedenzfallwirkung ausgehen wird. Wird im vorliegenden Fall einer Ausführung „E+D“, also einer geringeren baulichen Ausnutzung als im Bebauungsplan vorgeschrieben, zugestimmt, wird dies Auswirkungen auf alle weiteren vergleichbaren Fälle haben.

Die Verwaltung ist daher der Meinung, dass keine Befreiung für eine abweichende Geschossigkeit „E+D“ erteilt werden sollte, sondern dass auf der Ausführung des zunächst besprochenen Kniestocks - der zumindest eine rechnerische Ausführung „E+1“ bedeuten und keine Befreiung erforderlich machen würde - bestanden werden sollte.

Falls seitens des Ausschusses Einvernehmen mit der Ausführung E+D besteht, ergeben sich dadurch folgende Befreiungen:

- Abweichende Geschossigkeit E+D statt E+1
- Überschreitung der GFZ bei Ausführung eines Vollgeschosses (0,437 statt 0,4).

Neben der im Zuge des Bauturbo beantragten Befreiung zur abweichenden Geschossigkeit sind noch folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die unbedenklich sind, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden:

- Ausführung eines Kniestocks (sofern auf der Planung vom 27.08.25 bestanden wird und einer Befreiung zur abweichenden Geschossigkeit nicht zugestimmt wird).

Hierzu wird in der ursprünglichen Planung vom 27.08.25 im Befreiungsantrag ausgeführt:

Der Bebauungsplan erlaubt keine Kniestöcke für das Dachgeschoss.

Begründung:

Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss geplant und vorgesehen. Durch die Planung eines Kniestocks kann die im Bebauungsplan festgeschriebene Geschossigkeit von E + 1 und die festgeschriebene Mindestdachneigung eingehalten werden.

Im Gespräch mit Bauherrschaft, Stadt und Landratsamt wurde dies bereits als genehmigungsfähiger Lösungsansatz festgehalten, bei welchem das vom Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Erscheinungsbildgewahrt wird.

- Abweichung von der vorgegebenen Baulinie
Der erforderliche Befreiungsantrag wurde vom Landratsamt mit Schreiben vom 06.10.25 beim bevollmächtigten Entwurfsverfasser nachgefordert.

Das Gebäude bleibt ca. 30 cm hinter der Richtung Straße vorgegebenen roten Baulinie zurück.

- Garagenlänge und Garagenhöhe sowie Garagenstandort
Der erforderliche Befreiungsantrag wurde vom Landratsamt mit Schreiben vom 06.10.25 beim bevollmächtigten Entwurfsverfasser nachgefordert.

Die Garage ist auf der von der Straße aus gesehenen rechten Grundstücksseite angeordnet. Im Bebauungsplan ist ein Garagenstandort auf der linken Grundstücksseite eingetragen.

Die Länge der Garage mit Nebenraum beträgt 9 m anstelle der im BPlan eingetragenen maximalen Länge von 8 m. Die geplante Länge entspricht der aktuell gültigen Garagenlänge für Grenzgaragen nach der Bayer. Bauordnung.

Die Traufhöhe beträgt maximal 3,65 m anstelle der zulässigen 3 m.

Außerdem wird eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften in Bezug auf die mittlere Wandhöhe der Garage beantragt. Diese Entscheidung trifft zuständigkeitshalber das Landratsamt. Im Abweichungsantrag wird ausgeführt:

Es wird eine Abweichung von der mittleren Wandhöhe von max. 3,00m für die Grenz wand der Grenzgarage beantragt.
Begründung:
Durch die Verbindung der Grenzgarage/Carport mit dem Wohnhaus ergibt sich eine geringfügige Überschreitung an der Grenze. Der Nachbar hat in diesem Bereich seine Garagenzufahrt, sodass von keinen relevanten nachbarschaftlichen Belangen ausgegangen wird.

Die Pläne in der Fassung vom 27.08.25 sind von den betroffenen Nachbarn unterschrieben. Auf eine erneute Einholung von Nachbarunterschriften für die nachgereichte Planung ohne Kniestock vom 27.11.25 wurde verzichtet.

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.01.26 wurde insbesondere über die Schaffung eines Präzedenzfalles aufgrund der Auswirkungen auf alle vergleichbaren Fälle im Stadtgebiet in Bezug auf die Anwendung des Bauturbo und somit auf die gesamte städtebauliche Entwicklung diskutiert.

Stadtrat Wolf als planender Architekt bot an, mit den Antragstellern bis zu Entscheidung in der Sitzung des Stadtrates am 28.01.26 nochmals über Lösungsalternativen zu sprechen.

Der Bauausschuss fasste schließlich mit einer Gegenstimme folgenden Empfehlungsbeschluss:

„Der Anwendung der Vorschriften des Bauturbo zur Ermöglichung einer Ausführung „E+D“ wird nicht zugestimmt.

Dem Vorhaben wird in der Ausführung „E+1“ mit den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- *Ausführung eines Kniestocks*
- *Abweichung von der vorgegebenen Baulinie*
- *Überschreitung der Garagenlänge und der Garagenhöhe*
- *abweichender Garagenstandort.“*

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, diesen Beschlussvorschlag zu übernehmen.

In der Beschlussvorlage zur Sitzung am 12.01.26 war als Alternative zu diesem Beschlusstext für den Fall einer Zustimmung zur Ausführung „E+D“ ein weiterer Beschlusstext formuliert.

Nach Fertigstellung der Beschlussvorlage am 14.01.26 hat sich am 22.01.26 ein neuer Sachverhalt ergeben, sodass ein Beschluss zum Bauturbo nun nicht mehr erforderlich ist.

Die Antragsteller wurden am 15.01.26 über den in der Beschlussvorlage vom 14.01.26 beschriebenen Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses vom 12.01.26 mit dem Hinweis auf die endgültige Beratung in der Sitzung des Stadtrates am 28.01.26 informiert.

Daraufhin haben die Antragsteller Ihre Baupläne überarbeiten lassen und dem Landratsamt am 21.01.26 neue Antragspläne vorgelegt. Diese hat das Landratsamt der Stadt zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag am 22.01.26 vorgelegt.

Beantragt wird nun wieder die ursprünglich beantragte Ausführung mit einem Kniestock. Damit wird die im Bebauungsplan vorgeschriebene Ausführung „E+1“ rechnerisch erfüllt und es wird keine Befreiung von der Geschossigkeit unter Anwendung des Bauturbo erforderlich.

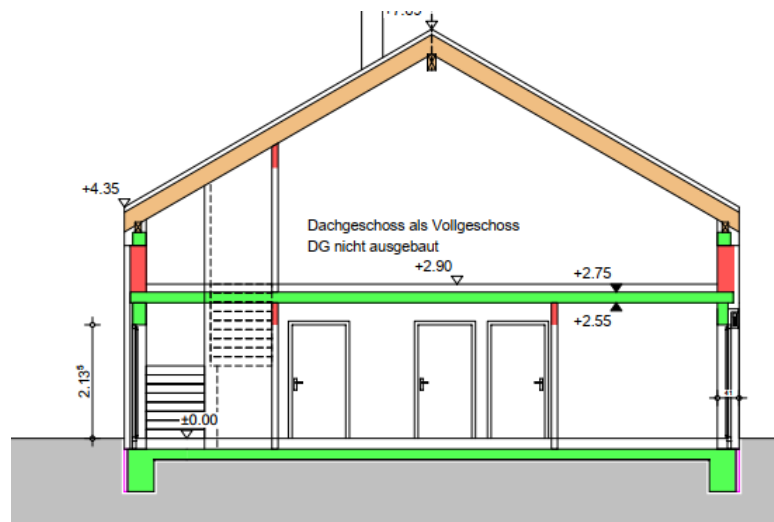
Für die Ausführung des Kniestocks ist - wie bereits in der Beschlussvorlage ausgeführt - eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, da Kniestöcke nach der Planlegende nicht zulässig sind, ein solcher aber im vorliegenden Fall zur Einhaltung der Vorgabe „E+1“ erforderlich ist. Im Befreiungsantrag wird ausgeführt:

Der Bebauungsplan erlaubt keine Kniestöcke für das Dachgeschoss.

Begründung:

Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss geplant und vorgesehen. Durch die Planung eines Kniestocks kann die im Bebauungsplan festgeschriebene Geschossigkeit von E + 1 und die festgeschriebene Mindestdachneigung eingehalten werden.

Im Gespräch mit Bauherrschaft, Stadt und Landratsamt wurde dies bereits als genehmigungsfähiger Lösungsansatz festgehalten, bei welchem das vom Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt wird.



Zur Stellplatzberechnung wird in den nun neu vorgelegten Unterlagen ausgeführt, dass das Wohnhaus zunächst als Einfamilienhaus geplant ist und die erforderlichen zwei Stellplätze in Garage und Carport nachgewiesen werden können. Bei einer späteren Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus durch den Ausbau des Dachgeschosses würden dann insgesamt vier Stellplätze erforderlich. Diese sind bereits im Bauplan dargestellt.

Da der Bauausschuss am 12.01.26 aufgrund des damaligen Antrags auf Anwendung des Bauturbo lediglich einen Empfehlungsbeschluss zum Bauantrag gefasst hat, ist nun ein Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen durch den Stadtrat erforderlich, um keine unnötige Verzögerung des Bauantrags zu verursachen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 1

Herr Stadtrat Wolf ist als planender Architekt persönlich beteiligt und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Dem Vorhaben in der Fassung der Antragspläne mit dem Datum 09.10.25 mit Ausführung eines Kniestocks und somit „E+1“ (Eingang bei der Stadt Miltenberg am 22.01.26) wird mit



Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Beratung im Bauausschuss. Hier der zeitliche Ablauf:

Am 10.01.24 ging eine Mailanfrage der Antragstellerin zur Bebaubarkeit der FI.Nr. 7212 ein, die am 11.01.24 beantwortet wurde. Dabei wurde ein Auszug aus dem Bebauungsplan übermittelt. Es wurde erläutert, dass kein Baurecht vorhanden ist und eine Bebauung nur mittels Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden könnte.

Am 23.07.25 fand ein Gespräch mit der Antragstellerin und dem Büro Wolf im Stadtbauamt statt. Dabei wurde seitens des Büros Wolf erklärt, dass nach einem Gespräch mit dem Landratsamt eine rückwärtige Bebauung auf FI.Nr. 7212 mit einem Bungalow denkbar wäre, hierzu allerdings der Bebauungsplan geändert werden müsste, um ein neues Baurecht einzutragen.

Das Büro Wolf schlug hierzu vor, das Gesetz zum Bauturbo abzuwarten, da dann ggf. eine Bebauung ohne BPlan-Änderung möglich wäre.

Es wurde vereinbart, den Bauausschuss zu informieren und ein Meinungsbild zur geplanten Bebauung zu erfragen.

Diese Information erfolgte in der nicht-öffentlichen Sitzung am 08.09.25, nachdem per Mail vom 29.08.25 Planentwürfe vorgelegt wurden.

Der Bauausschuss konnte sich eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches der FI.Nr. 7212 mit einer Teilung und einer Zufahrt über den Schönborner Ring grundsätzlich vorstellen, wenn keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erfolgt. Auch eine Änderung des Bebauungsplanes wäre denkbar.

Wie eingangs erwähnt, hat das Landratsamt den Antrag auf Vorbescheid mit der Frage, ob die Bebauung in zweiter Reihe außerhalb des Baufensters ohne Bebauungsplanänderung im Zuge des „Bauturbo“ nach § 31 Abs. 3 zugelassen werden kann, am 11.12.25 vorgelegt.

Im Schreiben des Landratsamtes vom 11.12.25 wird folgendes ausgeführt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Söhling“. Dieser setzt für das Grundstück FI.Nr. 7212 ein Baufenster fest:



Das geplante Einfamilienwohnhaus mit Grenzgarage soll im hinteren Grundstücksbereich außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Eine Befreiung von den Baugrenzen, würde die Grundzüge des Bebauungsplans berühren, weshalb diese aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt werden kann (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Seit einiger Zeit ist der „Bau-Turbo“ in Kraft getreten. § 31 Abs. 3 BauGB regelt, dass **mit Zustimmung der Gemeinde** im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus** befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen vereinbar** ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Befreiung würde hier zugunsten des Wohnungsbaus erfolgen. Nach überschlägiger Überprüfung werden die nachbarlichen Interessen gewahrt (Abstandsflächenrecht etc.). Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes, vgl. FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug, Stand 12. November 2025. Auch hier sehen wir keine Unvereinbarkeit.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabensträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, § 36 a BauGB.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann daher nur mit der Zustimmung der Gemeinde erfolgen. Den Gegenstand des Vorbescheids entnehmen Sie bitte den Bauunterlagen.

Wir bitten Sie daher im Zuge des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB auch über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden und uns zu gegebener Zeit die Stellungnahme zu übermitteln, damit die Prüfung des Vorbescheidsantrags fortgesetzt werden kann.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen **zwei Monaten** nach Eingang dieses Schreibens verweigert wird (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Zustimmung (Bau-Turbo) gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen **drei Monaten** nach Eingangs des Ersuchens verweigert wird (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Bebauung des rückwärtigen Bereiches der Fl.Nr. 7212 mit Teilung und Zufahrt über den Schönbornring wurde in der Sitzung am 08.09.25 signalisiert. Voraussetzung war, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erfolgt.

In den Plänen, die der Voranfrage beigelegt sind, ist eine beispielhafte Ausführung mit E+D dargestellt. Im Einschrieb ist „maximal II+D“ angegeben. Die Pläne entsprechen der im BA am 08.09.25 gezeigten Planung. Sowohl II+D als auch E+D würden sich in die umgebende Bebauung einfügen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Frage nach der Geschossigkeit aber derzeit nicht Gegenstand der Bauvoranfrage. Es geht vordringlich darum, ob eine Bebauung des Grundstücksbereiches im Zuge des Bauturbos ohne Änderung des Bebauungsplanes seitens der Stadt vorstellbar ist.



Blick aus der Andreas-Lang-Straße, Höhe Fl.Nr. 7209 (= Andreas-Lang-Str. 6, unbebaut)¶



Blick aus der Andreas-Lang-Straße, Höhe Fl.Nr. 7209 (= Andreas-Lang-Str. 6, unbebaut)¶



(Noethigstr. 4, Blick-Richtung Fl.Nr. 7212)¶

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass hier eine Anwendung des Bauturbos denkbar ist, da zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, der ansonsten nur mittels Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden könnte. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erscheint hier nicht betroffen, auch ist eine Präzedenzfallwirkung in diesem Fall nicht nachteilig. Die Schließung von Baulücken im Innenbereich bzw. im Bebauungsplanbereich sollte städtebauliches Ziel der Stadt sein.

Über die Geschossigkeit muss - wie erwähnt - zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden, da eine konkrete Fragestellung hierzu fehlt.

Die Zustimmung sollte unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- mit Vorlage des Bauantrags ist die Beteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer durch die Antragstellerin nachzuweisen;

- Nachweis, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (z.B. Einschätzung der Naturschutzbehörde, Prüfung des Artenschutzes);
- für das hinterliegende Grundstück ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen).

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.01.26 bestand insbesondere Einvernehmen mit der Auffassung der Verwaltung, dass bei der Zulassung einer Hinterlandbebauung und somit einer Verdichtung im Innenbereich kein für die städtebauliche Entwicklung schädlicher Präzedenzfall geschaffen wird.

Der Bauausschuss fasste schließlich folgenden Empfehlungsbeschluss:

„Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg mit einer Grundstücksteilung und Erschließung über den Schönbornring mit dem Stich Fl.Nr. 7705/1 Gemarkung Miltenberg ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB bei Vorlage eines Bauantrags wird unter folgenden Voraussetzung in Aussicht gestellt:

- *die Beteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer durch die Antragstellerin ist nachzuweisen;*
- *es ist nachzuweisen, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (z.B. Einschätzung der Naturschutzbehörde, Prüfung des Artenschutzes);*
- *für das hinterliegende Grundstück ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen).“*

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 1

Herr Stadtrat Wolf ist als planender Architekt persönlich beteiligt und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg mit einer Grundstücksteilung und Erschließung über den Schönbornring mit dem Stich Fl.Nr. 7705/1 Gemarkung Miltenberg ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB bei Vorlage eines Bauantrags wird unter folgenden Voraussetzung in Aussicht gestellt:

- die Beteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer durch die Antragstellerin ist nachzuweisen;
- es ist nachzuweisen, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (z.B. Einschätzung der Naturschutzbehörde, Prüfung des Artenschutzes);
- für das hinterliegende Grundstück ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen).

Lfd. Nr. 3

Entscheidung über das zuständige Gremium bei der Anwendung des "Baturbo"; Beratung und Beschlussfassung

Herr Bauamtsleiter Beuchert erklärt nachfolgenden Sachverhalt.

Am 30.10.25 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, der sog. „Baturbo“, in Kraft getreten.

In den FAQs des Bauministeriums - [BMW/SB Homepage - Umsetzer - BMW/SB \(bund.de\)](#) - wird erläutert, dass der Baturbo als zeitlich befristete (31.12.2030), bauplanungsrechtliche Sonderregelung (§ 246e BauGB) den Gemeinden ermöglichen soll, zugunsten des Wohnungsbaus unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechtes ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes abzuweichen.

Der Bauturbo kann im Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen angewendet werden, aber auch im Außenbereich (§ 35 BauGB), wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.

Flankiert wird der als Experimentierklausel gedachte § 246e BauGB mit Änderungen in den §§ 31 und 34 BauGB. Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann nun innerhalb eines Bebauungsplanes mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des BPlanes hinaus zugelassen werden. Gedacht ist dabei z.B. an Aufstockungen, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe. § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen.

Bei allen drei Vorschriften ist eine Genehmigung durch das Landratsamt nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich (§ 36a BauGB).

Der Unterschied der drei Vorschriften besteht darin, dass nach § 246e BauGB von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechtes abgewichen werden kann (z.B. Vorschriften zum Außenbereich), während nach § 31 Abs. 3 BauGB nur die Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird. Durch § 34 Abs. 3b BauGB wird das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben gelockert. Diese Abweichungen sind spezifischer gefasst als § 246e BauGB, gelten dafür aber unbefristet.

In Webinaren und in Rundschreiben des Städte-/Gemeindetags sowie im Rahmen des kommunalen Fachaustauschs / Umsetzungslabor Bauturbo stellt sich immer wieder die Frage nach der Entscheidungszuständigkeit innerhalb der Gemeinden.

Nach Art. 32 der Gemeindeordnung (GO) kann der Stadtrat die Erledigung von Angelegenheiten auf beschließende Ausschüsse übertragen. Nicht übertragbar sind u.a. der Erlass von Satzungen und Verordnungen, ausgenommen alle Bebauungspläne und alle sonstigen Satzungen nach dem Ersten Kapitel des Baugesetzbuches und alle örtlichen Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO.

Dementsprechend ist der Bauausschuss nach § 9 Nr. 2 Buchstaben a), c) und i) der Geschäftsordnung des Stadtrates als beschließender Ausschuss zuständig u.a. für

- Entscheidungen nach § 31 BauGB zu Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes,
- die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und sonstiger Zustimmungen zu Bauvorhaben,
- die Änderung bzw. Ergänzung von Bebauungsplänen,
- den Erlass und die Aufhebung von Bebauungsplänen ab dem Zeitpunkt nach dem Aufstellungs- bzw. Aufhebungsbeschluss.

In Anlehnung an diese Kompetenzen könnte dem Bauausschuss die Entscheidung zur Anwendung des Bauturbo in Fällen, die keine grundsätzliche Bedeutung haben, übertragen werden. Die Entscheidung zu Fällen, in denen es um eine Ausweitung in den Außenbereich oder - entsprechend § 2 Nr. 20 der Geschäftsordnung - um Fälle geht, die grundsätzliche Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt haben, sollte nach wie vor dem Stadtrat vorbehalten bleiben. Der Beschlussvorschlag ist entsprechend der obigen Ausführungen formuliert.

Herr Stadtrat Heimberger fragt nach, ob auch die Fälle, die dem Stadtrat vorbehalten sind, wie üblich zuvor im Bauausschuss vorberaten und erst im Anschluss mit entsprechendem Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses im Stadtrat beschlossen werden. Dies wird von Herrn Bauamtsleiter Beuchert bejaht.

Herr Stadtrat Huhn spricht sich für den Beschlussvorschlag aus. Gleichzeitig schlägt er vor, den Punkt „Ausweitung einer Bebauung in den Außenbereich“, dessen Entscheidungskompetenz im bisherigen Vorschlag dem Stadtrat vorbehalten ist, in den Zuständigkeitsbereich des Bauausschusses zu verschieben.

Das Gremium stimmt dem Vorschlag zu. Man ist sich darüber einig, dass der Bauausschuss die nötige Sensibilität habe, in eigener Kompetenz zu entscheiden, ob ein bestimmter Fall im Stadtrat beschlossen werden müsse oder nicht. Außerdem würde man durch die Verschiebung der Entscheidungskompetenz den Stadtrat entlasten.

Nach Absprache mit der Rechtsaufsicht erklärt Frau Geschäftsleiterin Scholz, dass eine Anpassung der Geschäftsordnung aufgrund der mit dem Bauturbo verbundenen Kompetenzübertragung auf den Bauausschuss nicht notwendig sei. Eine Abweichung von Regelungen der Geschäftsordnung sei durch eine einfache Beschlussfassung des Stadtrates möglich.

Der Beschlussvorschlag wird entsprechend geändert und wie folgt gefasst:

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

In Anlehnung an die Kompetenzen des Bauausschusses als beschließender Ausschuss nach § 9 Nr. 2 Buchstaben a), c) und i) der Geschäftsordnung werden die Kompetenzen der Gremien im Rahmen der Anwendung des „Bauturbo“ wie folgt geregelt:

Der Bauausschuss ist im Rahmen des „Bauturbo“ beschließender Ausschuss für

- die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde und die Formulierung von Bedingungen für eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB i.V. m. § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB,
- die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde und die Formulierung von Bedingungen für eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB i.V. m. § 246e BauGB und
- die Entscheidung über die Ausweitung einer Bebauung in den Außenbereich.

sofern die Entscheidungskompetenz nicht dem Stadtrat vorbehalten ist. Dies betrifft

- Fälle mit grundsätzlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt.

Lfd. Nr. 4

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben-u.Erschließungsplan zur Erweiterung des rechtskräftigen BPlanes "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Miltenberg-Monbrunn" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes; Billigungsbeschluss

Herr Bauamtsleiter Beuchert stellt nachfolgenden Sachverhalt dar.

In der Sitzung des Stadtrates am 26.11.25 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Miltenberg/Monbrunn“ gefasst.

Es wurde beschlossen, dass mit den Verfahrensschritten begonnen werden kann, sobald die Haftungsfreistellungs- und Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet ist. Dies ist am 08./15.12.25 geschehen.

Am 26.11.25 wurde auch beschlossen, dass vor Durchführung des im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens zu den Planentwürfen ein Billigungsbeschluss zu fassen ist.

Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, den erforderlichen Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Dieser wird in Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Hohmann vom Büro Dr. Vocke,

Winter & Partner, Würzburg, erarbeitet. Ein erster Entwurf liegt bereits vor. Dieser wird nun mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Am 09.01.26 hat das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Heigl Landschaftsarchitektur, Stadtplanung, 94327 Bogen, die Planentwürfe sowie die Begründungsentwürfe, jeweils mit dem Datum 26.11.25, vorgelegt.

Die Entwürfe orientieren sich am bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan / Änderungsplan zum FNP und können dem Grunde nach gebilligt werden.

Erforderlich sind noch kleinere redaktionelle Berichtigungen, wie z.B. die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und der Verfahrensvermerke.

Die erste Beteiligungsrunde (Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeit) kann auf Grundlage der Entwürfe vom 26.11.25 (mit den dann noch einzuarbeitenden redaktionellen Berichtigungen) vorgenommen werden.

Nach Durchführung der Beteiligung steht dann die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen, die eventuelle Überarbeitung der Unterlagen und die Durchführung der zweiten Beteiligungsrunde an.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

Die Planentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes/VEP „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Miltenberg-Monbrunn“ sowie der Entwurfsplan zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Planerweiterung, jeweils vom 26.11.25, werden grundsätzlich gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieser Entwurfspläne (mit den noch einzuarbeitenden redaktionellen Berichtigungen) die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt durchgeführt.

Lfd. Nr. 5

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2025 gibt Herr Bürgermeister Kahlert Folgendes bekannt:

Die Verwaltung wurde beauftragt, vier gebrauchte 20-Fuß-Container mit Podest und Treppenaufgang zum Preis von brutto 68.389,30 € bei der Firma ela(container) zu erwerben.

Die Stadt Miltenberg beschloss die Vergabe von Tiefbauarbeiten für das Unterflursystem zur Müllentsorgung in der Kaffeegasse und Jäbergasse an das wirtschaftlichste Angebot. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden verbindlich im Haushalt 2026 bereitgestellt.

Weiterhin wurden in den nichtöffentlichen Messeausschusssitzungen bezüglich der Michaelismesse zwei Beschlüsse gefasst:

Zum einen wurde der Kauf von Fahrzeugsperrern beschlossen und des Weiteren wurde dem Bewerber Firma Festzeltbetrieb Franz Widmann jun. GmbH der Zuschlag für den Betrieb des Festzeltes als Festwirtschaft mit Biergarten für die Michaelismesse 2026 bis 2028 erteilt.

Lfd. Nr. 6

Berichtswesen - Informationen

Seitens der Verwaltung wird Folgendes berichtet:

Feuerwehrrätehaus Wenschdorf

Die Aufstellung des Holzbaues hat begonnen. Mitte Februar sollen die Trockenbau-, Sanitär- und Elektroarbeiten beginnen. Aufgrund der jetzigen Witterungsverhältnisse kam es in den letzten zwei Tagen zu einer Verzögerung.

Grundschule

Die Ausschreibungen für die Interimslösung an der Grundschule werden vorbereitet, damit in den kommenden Sommerferien die bestehenden Gebäude des ersten Bauabschnittes abgerissen werden können.

Freizeitanlage Martinsbrücke

Die Bauantragsunterlagen für die Freizeitanlage werden aktuell ausgearbeitet. Hierzu fand ein Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden des Landratsamtes Miltenberg statt. Am 21.01.2026 ist erfreulicherweise der Zuwendungsbescheid der LEADER-Förderung von über 250.000,00 € vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Stadt eingegangen.

Glasfaserausbau

Der Glasfaserausbau soll nach Rücksprache mit Frau Thierfeld von der Firma Telekom voraussichtlich ab April 2026 durch die Firma Data-Bau erfolgen.

Felssturz

Anlässlich von geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Felssicherungseinbauten wurde am 20.01.2026 seitens des ausführenden Unternehmens ein durch Felssturz zerstörter Teilabschnitt des Steinschlagschutzzaunes im Bereich des ehem. Steinbruchgeländes "Steinbruch 2" aufgefunden.

Umgehend informierte die Stadt Miltenberg als Verkehrssicherungsverpflichtete für das herrenlose Grundstück das mit den turnusmäßigen Kontrollbegehungen betraute Ingenieurbüro. Am 21.01.2026 erfolgte in der Örtlichkeit ein gemeinsamer Begehungs- und Besprechungstermin mit den Beteiligten zur ersten Einschätzung der Situation und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise. Hierbei wurde ein Betretungsverbot ausgesprochen und eine Notinstandsetzung wurde beauftragt.

Lfd. Nr. 7

Informationen/Anfragen

Herr Bürgermeister Kahlert informiert:

Ein weiterer Wunsch der Jugendlichen bezüglich des Projektes Zukunft wird im Februar erfüllt. Im Jugendzentrum können am Mittwoch, den 18.02.2026, die ersten JUZ-Games stattfinden. Die Umsetzung einer Ortsmeisterschaft war ein besonderer Wunsch der Jugendlichen. Weitere Infos werden noch in dieser Woche vom JUZ aus erfolgen.

Die Stadt Miltenberg erhielt am 15. Januar vom Bayerischen Gemeindetag die Information, dass Ende 2025 ein neuer Ratgeber „Vorsorgen für Krisen und Katastrophen“ veröffentlicht wurde. Hierin sind enthalten: Vorbereitungs- und Handlungsempfehlungen für verschiedene Notsituationen. Ebenso ist eine Checkliste beigelegt. Näheres dazu finden Sie auf der Homepage der Stadt Miltenberg.

Herr Stadtrat Dr. Küster hat um Informationen zum folgendem Thema gebeten.

Die Glaserfassung der Dualen Systeme wird in Abständen von 3 Jahren regelmäßig neu ausgeschrieben. Erstmals hat sich dabei im Landkreis Miltenberg ein anderer Auftragnehmer als die bekannte Firma Werner durchgesetzt. Ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2028 wird die Fa. Weisgerber Umweltservice GmbH die Glaserfassung im Landkreis Miltenberg durchführen.

Herr Stadtrat Dr. Küster merkt an, dass die Glascontainer an der Ecke Wenschorfer Straße – Breslauer Straße nicht mehr auf einer gepflasterten Fläche, sondern auf einer Wiese dahinter stünden. Dies könne die Stadt betreffen, denn je nachdem wer der Grundstückseigner sei und wer für die Reinigung der Flächen zuständig sei, würden auch gelegentlich Scherben in die Wiese fallen.

Herr Bürgermeister Kahlert informiert nach Aussagen des Herrn Ordnungsamtsleiter Kern, dass die neuen Glascontainer während dem Betrieb der alten Glascontainer angeliefert werden mussten. So konnten die neuen Container entweder davor, daneben oder dahinter gestellt werden. Es sei jedoch davon auszugehen, dass die Glascontainer bei der nächsten Leerung wieder auf den alten Standort gestellt werden.

Außerdem weist Herr Stadtrat Dr. Küster darauf hin, dass die neuen Glascontainer deutlich kleiner seien. Dies könne problematisch werden, da bereits die alten Container manchmal überfüllt waren.

Herr Bürgermeister Kahlert antwortet, dass die Stadtverwaltung dies genauso kritisch sehe. Die Verwaltung habe bereits die erste Rückmeldung bekommen, dass die Container überfüllt waren und nicht ausreichend geleert wurden. Der Landkreis sei diesbezüglich bereits in Klärung und die Umstände seien bekannt. Nach Aussagen der jetzigen Firma müssten erst noch die richtigen Leerungsintervalle für die verschiedenen Standorte gefunden werden.

Außerdem informiert Herr Bürgermeister Kahlert, dass das bayerische Landesamt für Statistik der Stadtverwaltung am 13. Januar mitteilte, dass der Mikrozensus 2026 startet. Hierbei werden 130.000 Bürgerinnen und Bürger anhand eines Zufallsverfahrens ausgewählt und zu bestimmten Themen befragt. Er weist darauf hin, dass alle Bürgerinnen und Bürger zur Auskunft verpflichtet sind.

Auf Grund der Wetterbedingungen in dieser Woche hat das Landratsamt der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die gesamten Papier- und Biomüllabfahren im Landkreis Miltenberg komplett ausfallen.

Das Landratsamt hat angeboten, Container an einem zentralen Ort aufzustellen. Deshalb ist ab Mittwoch, den 28.01.2026, bis zum Freitag, den 30.01.2026, sowie vom Montag, den 02.02.2026, bis zum Freitag, den 06.02.2026, auf dem Parkplatz am Yachthafen ein Papiercontainer aufgestellt. Die Kontrolle wird vom Landratsamt übernommen.

Im Rahmen der Digitalisierung der Stadtverwaltung wurde in den letzten beiden Tagen das Programm OK-FINN Bewirtschaftung in den Live-Betrieb genommen. Neben dem rechtskonformen Empfang von E-Rechnungen kann ab sofort das komplette Anordnungs-wesen für alle anfallenden Ein- und Auszahlungen bei der Stadt Miltenberg und den mitverwalteten Körperschaften digital bearbeitet und von den zuständigen Personen signiert werden. Das Ausdrucken der jährlich ca. 26.000 Anordnungen in Papierform ist dadurch nicht mehr notwendig.

Frau Stadträtin Schäfer kritisiert die nicht auszureichende Beschilderung des neu gebauten Knoten 3.

Herr Bürgermeister Kahlert erklärt, dass einige Schilder noch nicht fertig seien und noch aufgestellt werden.

Herr Bauamtsleiter Beuchert ergänzt, dass die Schilder in enger Absprache u.a. mit dem Landratsamt und dem staatlichen Bauamt bestimmt und aufgestellt wurden.

Herr Stadtrat Wolf informiert, dass die Stadt Lohr im Rahmen des Leerstandsmanagements die Idee einer Markthalle umgesetzt habe. Er schlägt dem Gremium deshalb vor, die Markthalle vor Ort anzusehen und die Stadt Lohr hinsichtlich deren Erfahrungen mit dem Konzept zu befragen.

Zuletzt lobt Herr Stadtrat Dr. Küster die Arbeiten des Bauhofs, der beim starken Schneefall hervorragende Arbeit geleistet habe. Jedoch merkt er an, dass die Straßen „Im Vollmer“ und „Ehrlerstraße“, die besonders von Schülern stark befahren werden, nicht geräumt wurden.

Bernd Kahlert
1. Bürgermeister

Dana Klein
Schriftführer/in