

# Stadt Gemünden a.Main



## Öffentlich Sitzung des Stadtrates Gemünden a.Main

**Tag:** Montag, 22. September 2025, 19:24 Uhr bis 20:16 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

Die öffentliche Sitzung fand zwischen der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates statt.

# Niederschrift

über die

öffentliche Sitzung

des Stadtrates Gemünden a.Main

am 22.09.2025 im Sitzungssaal des Rathauses.

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen, anwesend sind:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

1. Bürgermeister Lippert, Jürgen

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister

Stich, Jürgen

Stimmberechtigt: Stadtratsmitglied

Aulbach, Helmut

Blaic, Miroslav

Ceming, Carsten

Fella, Jörg

Fröhlich, Hubert

Heilgenthal, Ferdinand

Kitzinger, Thomas

Kübert, Matthias

Lampert, Robert

Obert, Ralf

Poracky, Monika

Rauscher, Richard

Remelka, Wolfgang

Risser, Matthias

Schüßler, Hans-Joachim

Strohmenger, Klaus

Thumes, Dr. Gerhard

Volpert, Walter

Wiltschko, Erhard

Wirth, Andreas

Protokollantin

Hörnis, Nicole

Amt 5 - Planen und Bauen

AR Interwies, Peter

Presse:

Möhler, Thomas

Hörnig, Simon

Main-Echo

Main-Post

Fehlend:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Herrbach, Werner

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Stadtratsmitglied

Rützel, Bernd

Entschuldigt fehlend

Schiebel, Anton

Entschuldigt fehlend

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

# Tagesordnung

- 06 Bericht des Ersten Bürgermeisters
- 07 Vergaben
  - 07.1 Brücke über die Sinn in der Häfnergasse;  
Vergabe von Planungsleistungen  
Information, Beratung und Beschlussfassung
  - 07.2 Umrüstung der Sirenen auf digitale Alarmierung für Brand- und  
Bevölkerungsschutz  
Information, Beratung und Beschlussfassung
  - 07.3 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED  
Vergabe von Bauleistungen  
Information, Beratung und Beschlussfassung
  - 07.4 Straßenbeleuchtung im Ortsnetz Langenprozelten und Adelsberg  
Reparatur/Erneuerung von Straßenbeleuchtungen aufgrund  
Straßenbeleuchtungsinspektionen  
Information, Beratung und Beschlussfassung
  - 07.5 Erneuerung/Umrüstung Warmwasserversorgung im Mehrzweckgebäude  
Campingplatz und Freibad Saaleinsel  
Information, Beratung und Beschlussfassung
- 08 Bauleitplanung;  
Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“;  
Abwägung der vorgebrachten Einwände;  
Satzungsbeschluss;  
Information, Beratung und Beschlussfassung
- 09 Anfragen nach § 31 der GeschO

Erster Bürgermeister Lippert begrüßt alle anwesenden Mitglieder des Stadtrates, die Mitarbeiter der Verwaltung, Zuhörer und die Presse.

Vor Eintritt in die Tagesordnung fragt Erster Bürgermeister Lippert, ob Einwände gegen die Tagesordnung bestehen. Nachdem keine Einwände erhoben werden, wird mit der Tagesordnung begonnen.

## **TOP 06 Bericht des Ersten Bürgermeisters**

---

In der sitzungsfreien Sommerpause feierten zwei Gremiumsmitglieder ihren runden Geburtstag. Erster Bürgermeister Lippert gratuliert herzlichst Stadträtin Poracky und Stadtrat Risser, wünscht alles erdenklich Gute, vor allem Gesundheit und überreicht jeweils einen FairTrade-Präsentkorb und für Stadträtin Poracky einen Blumenstrauß.

Stadtrat Risser teilt den Ratskollegen mit, dass er anstelle eines Umtrunks 500 Euro für Pflänzchen im Stadtwald spendet.

**TOP 07.1 Brücke über die Sinn in der Häfnergasse;  
Vergabe von Planungsleistungen  
Information, Beratung und Beschlussfassung**

---

In der öffentlichen Stadtratssitzung 18.11.2024 wurde Beschluss über die weitere Vorgehensweise zur Sanierung/Ersatzneubau der Brücke in der Häfnergasse gefasst.

Innerhalb der örtlichen Rechnungsprüfung 2024 wurde der Sachverhalt erneut aufgegriffen und am 27.01.2025 in öffentlicher Sitzung behandelt.

Im Anschluss hat die Verwaltung für die Vergabe der notwendigen Planungsleistungen ein Vergabeverfahren eingeleitet.

Im Zuge einer freihändigen Vergabe/ Verhandlungsvergabe wurden 3 geeignete Bewerber aufgefordert ein Angebot abzugeben.

Der Auftragsumfang wurde im Wesentlichen wie folgt definiert und vorab mit der Regierung von Unterfranken abgeklärt, um für die Brücke eine Förderung erhalten zu können:

Erbringung von Planungsleistungen nach HOAI 2021 (LP 1-9) für Objektplanung und Tragwerksplanung Disziplin Ingenieurbauwerke  
1-streifiger Ersatzneubau der Brücke in der Häfnergasse unter Zugrundelegung des Lastmodells LM 1 für Ortsverkehr

2 Bieter haben ein Angebot abgegeben.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote hat das Büro **Rellig Ingenieure GmbH, Bad Kissingen, mit 197.153,59 € brutto** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Planungsleistungen für die Brücke über die Sinn in der Häfnergasse an den wirtschaftlichsten Bieter Büro **Rellig Ingenieure GmbH, Bad Kissingen, i. H. v. 197.153,59 € brutto** zu vergeben.

Auf Nachfrage bestehen seitens des Gremiums keine Fragen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 22 Stimmen gegen 0 Stimmen den Auftrag für die Planungsleistungen, zur Erneuerung der Sinnbrücke in der Häfnergasse, an den wirtschaftlichsten Bieter Büro **Rellig Ingenieure GmbH, Bad Kissingen, i. H. v. 197.153,59 € brutto** zu vergeben.

**TOP 07.2 Umrüstung der Sirenen auf digitale Alarmierung für Brand- und Bevölkerungsschutz  
Information, Beratung und Beschlussfassung**

---

Im Zuge der Einführung der bayernweiten digitalen Alarmierung der Freiw. Feuerwehren ist die Umrüstung der insgesamt 17 Sirenen im Stadtgebiet erforderlich. Nach dieser Umrüstung können die Sirenen neben der digitalen Alarmierung der Feuerwehren auch für die digitale Alarmierung der Bevölkerung im Katastrophenfall eingesetzt werden. Mit Bewilligungsbescheid der Regierung von Unterfranken vom 10.10.2023 wurde hierfür eine Zuwendung in Höhe von 37.077,00 € bewilligt.

Seitens der Verwaltung wurde ein Angebot von der seit Jahren mit der Wartung beauftragten Fa. Leicht Funktechnik aus Eisingen eingeholt. Das Angebot beläuft sich auf **€ 63.740,88 brutto**.

Weitere Angebote wurde nicht eingeholt.

Aus vergaberechtlicher Sicht ist eine Direktvergabe bei dieser Vergabesumme ausreichend und nicht förderschädlich.

Die Anzahl an leistungsfähigen Unternehmen in dieser Branche ist sehr überschaubar. Die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen in der Vergangenheit hat dies gezeigt. Insofern wurde auf die Einholung weiterer Angebote verzichtet.

Die Firma Leicht ist seit Jahren mit der Wartung der städtischen Sirenen beauftragt und leistet diese Wartungen immer zuverlässig und zur vollsten Zufriedenheit. Weitere Firmen wurden deshalb nicht angefragt. Die Verteilung von Aufträgen für die gleiche Leistung an unterschiedliche Unternehmen wirkt sich erfahrungsgemäß auch nicht positiv aus. Ein Ansprechpartner für die Sirenen im Stadtgebiet wird deshalb als wesentlich zielführender erachtet.

Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen als Haushaltsausgabereste aus dem Jahr 2024 bei Haushaltsstelle 1.1311.9359 zur Verfügung.

Es wird vorgeschlagen, der Fa. Leicht-Funktechnik, Eisingen, den Auftrag für die Umrüstung der insgesamt 17 Sirenen im Stadtgebiet zum Angebotspreis von € 63.740,88 brutto zu erteilen.

Auf Nachfrage bestehen seitens des Gremiums keine Fragen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 22 Stimmen gegen 0 Stimmen, der Fa. Leicht-Funktechnik, Eisingen, den Auftrag für die Umrüstung der insgesamt 17 Sirenen im Stadtgebiet, auf digitale Alarmierung, zum Angebotspreis von € 63.740,88 brutto zu erteilen.

### **TOP 07.3 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED Vergabe von Bauleistungen Information, Beratung und Beschlussfassung**

---

Die Stadt Gemünden a.Main hat sich zum Ziel gesetzt, die bisher nicht auf LED umgestellte Straßenbeleuchtung noch entsprechend umzurüsten. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurden dafür die finanziellen Voraussetzungen geschaffen.

Nach einer entsprechenden Bestandsanalyse können im Stadtgebiet der Stadt Gemünden a.Main etwa 810 Leuchten/Lampenaufsätze zu diesem Zweck zuwendungsfähig getauscht werden.

Daraufhin wurden entsprechende Förderanträge bei der ZUG (Zukunft-Umwelt-Gesellschaft gGmbH) sowie beim Freistaat Bayern gem. Förderrichtlinien kommunaler Klimaschutz (KomKlimaFÖR) gestellt.

Die entsprechenden Bewilligungen liegen zwischenzeitlich vor.

Die Bezuschussung von der ZUG beläuft sich auf 20 % der anrechenbaren Kosten. Der Freistaat bezuschusst die förderfähigen Kosten der Maßnahme mit 65 %, so dass die Gesamtförderquote bei 85 % liegt.

Die für die Umrüstung auf LED notwendigen Bauleistungen wurden im Rahmen einer Verhandlungsvergabe/freihändigen Vergabe dem Wettbewerb unterstellt.

Es wurden 3 geeignete Bewerber aufgefordert ein Angebot abzugeben.  
2 Bieter haben ein Angebot abgegeben.

Nach interner Prüfung und Wertung der Angebote hat der Bieter **Energieversorgung Gemünden GmbH, Gemünden a.Main mit 399.868,66 € brutto** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die ursprüngliche Kostenschätzung für die Umrüstung belief sich auf rund 550.000 € brutto. Aus diesem Grund wurden entsprechende HH-Mittel vorgesehen.

Unter der Haushaltstelle 1.6701.9618 stehen € 300.000 € als Haushaltsausgaberest aus dem Jahr 2024 zur Verfügung. In der Finanzplanung 2026 wurden weitere 275.000 € veranschlagt. Die entsprechenden Zuwendungen wurden ebenfalls im Haushalt berücksichtigt.

Derzeit geht die Verwaltung davon aus, dass damit die Eigenbeteiligung zur Umsetzung der Maßnahme rund 60.000 € beträgt und schnell eine Amortisierung besteht.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bauleistung „Umrüstung der vorhandenen Straßenbeleuchtung auf LED“ an den wirtschaftlichsten Bieter **Energieversorgung Gemünden GmbH, Gemünden a.Main i. H. v. 399.868,66 € brutto** zu vergeben und die entsprechenden HH-Mittel im Haushalt 2026 zur Verfügung zu stellen.

Auf Nachfrage bestehen seitens des Gremiums keine Fragen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 22 Stimmen gegen 0 Stimmen die Bauleistung „Umrüstung der vorhandenen Straßenbeleuchtung auf LED“ an den wirtschaftlichsten Bieter **Energieversorgung Gemünden GmbH, Gemünden a.Main i. H. v. 399.868,66 € brutto** zu vergeben und die noch notwendigen HH-Mittel im Haushalt 2026 zur Verfügung zu stellen.

**TOP 07.4 Straßenbeleuchtung im Ortsnetz Langenprozelten und Adelsberg  
Reparatur/Erneuerung von Straßenbeleuchtungen aufgrund  
Straßenbeleuchtungsinspektionen  
Information, Beratung und Beschlussfassung**

Im Rahmen des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Gemünden a.Main und der EVG Gemünden GmbH finden regelmäßig Inspektionen der Straßenbeleuchtung statt.

Im Zuge der durchgeführten Inspektionen wurden verschiedene Mängel festgestellt. Diese müssen zeitnah beauftragt und durch die EVG Gemünden bzw. die Bayernwerk Netz GmbH behoben werden.

Betroffen sind die Ortsteile Langenprozelten und Adelsberg.

Die Angebotssummen für die Mängelbehebung betragen für den Stadtteil Langenprozelten € 56.956,79 brutto und für Adelsberg € 37.582,82 brutto.

Die Angebote beinhalten die neuen Lampen inklusive Tiefbau- und Oberflächenarbeiten. Da die Kosten für den Austausch/Reparatur der Straßenbeleuchtung erst im Jahr 2026 kassenwirksam werden, schlägt die Verwaltung vor, die Energieversorgung Gemünden GmbH, Schulstraße 5, 97737 Gemünden a.Main, gem. Straßenbeleuchtungsvertrag, mit der Ausführung der o. g. Bauleistung i. H. v. **94.539,61 € brutto** zu beauftragen und die entsprechenden Haushaltsmittel in den Haushalt 2026 einzustellen.

Stadträtin Poracky interessiert, wie die Mängelfeststellung erfolgt und ob es sich hier nur um die Mängelbehebung oder auch um Ergänzungen geht.

Es handelt sich hier um Bestandslampen und keine Ergänzung von Straßenleuchten, antwortet Erster Bürgermeister Lippert. Wenn tagsüber die Straßenlampen leuchten, dann ist die Firma unterwegs und prüft Lampe für Lampe, den Mast, Aufsatz, Leuchte. Für jede einzelne Lampe wird ein Inspektionsprotokoll erstellt und bewertet, ob ein geringer Mangel oder ein Mangel, der nicht mehr aufgeschoben werden kann, vorliegt.

Ob auch alte Betonmasten, die nicht mehr benötigt werden, entfernt werden, fragt Stadtrat Heilgenthal.

Erster Bürgermeister Lippert bestätigt dies. Insbesondere die Betonmasten sind ein Problem. Allerdings wird kein Mast ausgetauscht, der noch in gutem Zustand ist.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 22 Stimmen gegen 0 Stimmen den Auftrag für die Beseitigung der festgestellten Mängel im Straßenbeleuchtungsnetz in Adelsberg und Langenprozelten durch die EVG Gemünden zum Angebotspreis von 94.539,61 € brutto beheben zu lassen und die dafür notwendigen Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2026 einzustellen.

## **TOP 07.5 Erneuerung/Umrüstung Warmwasserversorgung im Mehrzweckgebäude Campingplatz und Freibad Saaleinsel Information, Beratung und Beschlussfassung**

---

Die Stadt Gemünden a.Main beabsichtigt die Warmwasseraufbereitung im Mehrzweckgebäude Campingplatz und Freibad zu erneuern.

Die bestehende Warmwasseranlage (Warmwasserboiler) kann von der Wassertemperatur zu den Entnahmestellen nicht gesteuert werden und entspricht somit nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Darüber hinaus konnte teilweise nicht ausreichend Warmwasser im gesamten Gebäude gleichzeitig sowohl für Campingplatz als auch für den Freibadbereich zur Verfügung gestellt werden.



Weiterhin dient die Anlagenerneuerung der Vorbeugung gegen Legionellen. Mit der erneuerten Anlage wird sichergestellt, dass ausreichend hohe Temperaturen im Bereich der gesamten Anlage sichergestellt werden können.

Durch den Einbau von zwei Frischwasserstationen kann eine getrennte Steuerung, Zählung und damit auch Abrechnung der Verbräuche sowohl des Campingplatzes als auch des Freibadbereiches vorgenommen werden.

Die Heizungsanlage wurde bereits 2024 durch die Fa. Pfaff, Schaippach nach einem Defekt getauscht / erneuert. Aus diesem Grund wurde nun ebenfalls ein Angebot von der Fa. Pfaff eingeholt. Weitere Angebote wurden nicht eingeholt, weil es aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend ist, die Bereiche Heizung und Warmwasserversorgung von unterschiedlichen Dienstleistern ausführen und betreuen zu lassen.

Die geltenden Vergabevorschriften werden eingehalten!

Das Angebot der Fa. Pfaff beläuft sich auf eine Angebotssumme von 34.366,24 € brutto.

Das Angebot wurde geprüft und als wirtschaftlich gewertet.

Auf der Haushaltsstelle 0.5702.5043 stehen € 33.350 zur Verfügung. Die fehlenden HH-Mittel werden im Rahmen des Gesamtdeckungsprinzips im Haushalt gedeckt.

Es wird vorgeschlagen, der Fa. Pfaff den Auftrag für den Umbau der Frischwasserstationen (Warmwasserversorgung) zum Gesamtpreis von 34.366,24 € brutto zu erteilen.

Auf Nachfrage bestehen seitens des Gremiums keine Fragen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 22 Stimmen gegen 0 Stimmen der Fa. Pfaff den Auftrag für den Umbau der Frischwasserstationen (Warmwasserversorgung) zum Gesamtpreis von 34.366,24 € brutto zu erteilen.

**TOP 08    Bauleitplanung;  
Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“;  
Abwägung der vorgebrachten Einwendungen;  
Satzungsbeschluss;  
Information, Beratung und Beschlussfassung**

---

Erster Bürgermeister Lippert begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Amtsrat Interwies und bittet ihn um Vorstellung des Sachverhaltes.

In der Sitzung des Stadtrates vom 30.06.2025 wurde über die Aufhebung der mit Bekanntmachungen vom 18.03.1971 sowie vom 20.01.1975 in Kraft getretenen Bebauungspläne „Kleingemünden-Schulgelände und dessen 1. Änderung“ informiert, beraten und ein mehrheitlicher Beschluss, auch über die Verfahrensart „§ 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung; beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“, gefasst.

Als Träger öffentlicher Belange wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt Main-Spessart, lediglich das Landratsamt mit dessen Fachstellen beteiligt. Das Landratsamt Main-Spessart hatte die Gelegenheit, bis zum 15.08.2025 seine Stellungnahmen abzugeben.

Amtsrat Interwies bedankt sich beim Landratsamt für die sehr gute Zusammenarbeit. Es wurden rechtliche Hinweise gegeben, um hier rechtssicher handeln zu können.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.07.2025 bis zum 15.08.2025 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

Das beteiligte Landratsamt Main-Spessart hat folgende Gesamtstellungnahme mit Schreiben vom 14.08.2025 abgegeben:

**Anregungen/Hinweise:**

...die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung (Stand: 27.06.2025) beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

**Bauleitplanung:**

Grundsätzlich besteht mit der vorgelegten Planung Einverständnis.  
Folgende Anmerkungen werden vorgebracht:

**Bekanntmachung:**

Zur Gewährleistung der erforderlichen „Anstoßwirkung“ der Bekanntmachung wird empfohlen, nicht nur über den Planausschnitt, sondern auch im Textbereich der Bekanntmachung alle von der Bauleitplanung betroffenen Fl.-Nrn. der Gemarkung Gemünden aufzuführen.

Für die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird dringend angeraten, sich am Gesetzeswortlaut zu orientieren. Dies vermeidet bei möglichen Normenkontrollverfahren Auslegungs- und Interpretationsschwierigkeiten.

Auszug aus § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB:

*in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,*

- 1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,*
- 2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,***
- 3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und*
- 4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.*

Auf die Einhaltung der Vorgaben aus § 13a Abs. 3 BauGB wird hingewiesen:

*Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

- 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll,*

*[...]*

**Aufhebungssatzung:**

**§ 1 Satz 2:**

Analog zum Hinweis für die Bekanntmachung wird empfohlen, die betroffenen Fl.-Nrn. textlich aufzuführen.

**§ 2 Abs. 2 Nr. 1:**

Der Vollständigkeit halber sollte hier ein Verweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB mitaufgenommen werden.

**§ 2 Abs. 2 Nr. 6:**

Hinsichtlich des Verfahrensvermerks Nr. 6 wird auf das Muster des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen (<https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter>).

Die dort unter Nr. 9 genannten Detailaussagen sollten ebenfalls übernommen werden (im Wortlaut natürlich angepasst an die Aufhebung eines Bebauungsplans anstelle einer Aufstellung).

**Städtebau:**

Es wurden keine Anmerkungen vorgebracht.

**Immissionsschutz:**

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wären gem. § 34 BauGB lediglich Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen.

Der betreffende Bereich liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.

Gegebenenfalls notwendige immissionsschutztechnische Anforderungen können im Zuge von Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft und festgelegt werden.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ bestehen somit keine Bedenken.

**Wasserrecht:**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans "Kleingemünden - Schulgelände" besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

**Naturschutz:**

Naturschutzfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

**Abwägung:**

**Bauleitplanung**

**Bekanntmachung:**

Auf die Nennung der Flur-Nr. wurde verzichtet, da sich der Geltungsbereich der Aufhebung zweifelsfrei durch die Nennung der geographischen Bezeichnung „Kleingemünden-Schulgelände“ zuordnen lässt und diese Bezeichnung allgemein geläufig ist (Kommentar Dirnberger/Waldmann zu § 3 Abs. 2 BauGB). Mit der Nennung der Bebauungsplanbezeichnung und deren allgemeinen Geläufigkeit, erscheint eine ausreichende Anstoßwirkung als gegeben und ein Betroffener konnte ausreichend erkennen, ob er möglicherweise durch die Aufhebung des Bebauungsplans betroffen ist.

Der Bekanntmachungstext wurde an den Gesetzeswortlaut angelehnt und beinhaltet alle erheblichen und erforderlichen Inhalte. Es wurde sich lediglich nicht an die Reihenfolge des Gesetzestextes gehalten und die elektronische Übermittlung der Stellungnahmen als „kann“ und nicht als „soll“ bezeichnet. Der Hinweis, dass Einwendungen auch schriftlich bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können, war aber enthalten.

Ebenso unterblieb die explizite Nennung anderer leicht zugänglicher Möglichkeiten, wie Betroffene oder mögliche Betroffene an Informationen zur beschlossenen Bebauungsplanänderung kommen. Hierzu war lediglich der Hinweis, dass die Planunterlagen während der Auslegungsfrist auch im Rathaus eingesehen werden können, vorhanden.

Ebenso fehlte der Hinweis bei der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Die Anmerkungen werden bei der nächsten Bekanntmachung entsprechend angepasst.

#### Aufhebungssatzung:

Die vorgebrachten Anmerkungen werden in der Satzungsfassung entsprechend angepasst.

#### Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes wurden keine Einwendungen vorgebracht. Soweit der Sachvortrag von Amtsrat Interwies. Auf Nachfrage bestehen seitens des Gremiums keine Fragen.

In der Gesamtabwägung kommt der Stadtrat der Stadt Gemünden a.Main zum Ergebnis, dass die vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen sowohl bei der Bekanntmachung als auch bei der Aufhebungssatzung und deren Begründung einzuarbeiten und zu beachten sind.

#### Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Gemünden a.Main stimmt mit 22 gegen 0 Stimmen zu, dass die vorgebrachten Einwendungen des Landratsamtes Main-Spessart in Bezug auf die Bekanntmachung sowie der Aufhebungssatzung (**Anlage 1**) und deren Begründung (**Anlage 2**) mit aufgenommen und beachtet werden.

Nach Abwägung der vorgebrachten Einwendung kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erforderlich ist und schlägt dem Stadtrat vor, die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ als Satzung zu beschließen.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Gemünden a.Main beschließt mit 22 gegen 0 Stimmen, die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ in der Fassung vom 12.09.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

## **TOP 09     Anfragen nach § 31 der GeschO**

---

09.1

Stadtrat Kitzinger bezieht seine Anfrage auf die erfolgte Baumaßnahme Glasfaserausbau in Adelsberg. Die Straßenquerungen sind teilweise geschlossen, vor allem die Gehsteige sind noch offen und nur mit grobem Schotter gefüllt. Bis wann diese Gefahrenstellen von Adolphsbühlstraße 1 bis Heide geschlossen werden.

Erster Bürgermeister Lippert wird hier nachfragen lassen.

09.2

Stadtrat Blaic bedankt sich beim städtischen Bauhof für die Erstellung des Wassertretbeckens in der Duivenallee. Es sieht sehr gut aus.

09.3

Stadtrat Blaic fragt, ob es einen neuen Sachstand zu Baugebiet Mühlwiesen II gibt.

Noch gibt es keinen neuen Sachstand, in rechtlicher Hinsicht ist noch ein Thema zu klären, antwortet Erster Bürgermeister Lippert.

09.4

Stadtrat Wiltshko fragt an, ob es neue Informationen zum stattgefundenen Termin am 04.08.2025 in Schaippach mit der Deutschen Telekom zwecks eines Standortes für einen provisorischen Mast gibt.

Amtsrat Interwies erklärt, dass der Vorgang schon relativ weit ist, es wurde vor Ort besichtigt und besprochen. Aktuell muss die Stadt Gemünden a.Main auf Antworten warten wie die Lieferung von notwendigen Daten, naturschutzrechtliche Stellungnahme. Der Pachtvertrag muss dann geändert werden. Erster Bürgermeister Lippert ergänzt, dass die Stadt Gemünden a.Main hier alles Mögliche getan hat, damit es zügig vorangeht, allerdings müssen alle notwendigen Schritte eingehalten werden.

**Ende der Sitzung: 20:16 Uhr**



**Lippert**  
Erster Bürgermeister



**Hörnis**  
Protokollantin



# Aufhebungssatzung

## zum Bebauungsplan

### „Kleingemünden-Schulgelände“

Die Stadt Gemünden a.Main erlässt aufgrund des Art. 23 und 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-I) und gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) folgende

#### Aufhebungssatzung:

#### § 1

<sup>1</sup>Der Bebauungsplan „Kleingemünden-Schulgelände“ mit Bekanntmachung vom 18.03.1971 sowie dessen 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 20.01.1975, wird insgesamt und ersatzlos aufgehoben. <sup>2</sup>Auf den am Ende dieser Satzung dargestellten „Geltungsbereich der Aufhebung“ für die Flur-Nrn. 474 und 724/1 der Gemarkung Gemünden a.Main wird verwiesen.

#### § 2

(1) Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2) Verfahrensvermerke Bebauungsplan.

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.06.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 04.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2025 bis 15.08.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2025 bis 15.08.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Gemünden a.Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“, in der Fassung vom 12.09.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemünden a.Main, 23.09.2025

(-Siegel-)

Lippert  
Erster Bürgermeister

5. Die Aufhebungssatzung wurde am 26.09.2025 ausgefertigt.

Gemünden a.Main, 26.09.2025.

(-Siegel-)

---

Lippert  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ wurde am 26.09.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Kleingemünden-Schulgelände“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Gemünden a.Main zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Aufhebungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemünden a.Main, 26.09.2025

(-Siegel-)

---

Lippert  
Erster Bürgermeister

**Geltungsbereich der Aufhebung für die Grundstücke Flur-Nrn. 474 und 724/1 der Gemarkung Gemünden a.Main:**





# **STADT GEMÜNDEN** **a.Main**

## **BEGRÜNDUNG zur**

### **Aufhebung des Bebauungsplans**

### **„Kleingemünden-Schulgelände“**

12.09.2025



# 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Hoheitsgebiet der Stadt Gemünden a.Main besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, welcher bereits 12-mal rechtsverbindlich geändert wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ ist als Sonder- bzw. Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan „Kleingemünden-Schulgelände“ trat in seiner ursprünglichen Fassung, mit seiner öffentlichen Bekanntmachung, im März 1971 in Kraft. Die derzeit rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans erlangte mit Bekanntmachung vom Januar 1975 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bahnlinie „Gemünden-Bad Kissingen“, im Westen durch die Ortsstraße „Hofweg“, im Osten durch den Hochwasserdamm und im Süden durch die Bebauung entlang der Ortsstraße „Häfnergasse“ begrenzt. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Ortsstraße „Hofweg“ sichergestellt.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans umfasst vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 474 und eine Teilfläche des Hofweges der Gemarkung Gemünden a.Main und ist bis auf die Rasenfläche, die bisher als Schulsportplatz genutzt wurde, mit Bauwerken versehen.

## 2 Geltungsbereich



Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ist mit „Sondergebiet Grund- und Hauptschule (SO)“ festgesetzt.

### 3 Aktuelle Situation



Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen, ist aus der Sicht der baurechtlichen Vorgaben, eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung sowie eine Nachverdichtung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, nicht bzw. nur mit einer aufwändigen Änderung des Bebauungsplans möglich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für den festgelegten Geltungsbereich sowie für eine zusätzliche Bebauung ausreichend und auch zweckmäßig dimensioniert.

### 4 Auswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ richtet sich die zukünftige planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Daher sind zukünftig Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ verlieren dessen Festsetzungen, bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Verkehrsflächen, ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird jedoch vorgegeben, dass innerhalb derartiger Bauquartiere nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Ortsansicht darf nicht beeinträchtigen werden.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch eine Bebauung außerhalb der bisherigen Baugrenzen bzw. die Erweiterung der bisherigen Anwesen, unter Beachtung des Maßstabes des Einfügens in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB, möglich. Es gelten mit der Aufhebung dann die grundsätzlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Für die Grundstückseigentümerin bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“, im Vergleich zur bisherigen Regelung, keine grundsätzlichen und erheblichen Einschränkungen bei der Nutzung ihres Grundstückes.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird aus dem Grundstück im beplanten Innenbereich, weder ein Grundstück im unbeplanten Außenbereich noch wird dadurch ein Außenbereich im Innenbereich geschaffen, da das Grundstück als „Inselgrundstück“ mit klaren Abgrenzungen durch Straßen, Bahn- sowie Hochwasserdamm und sonstiger Bebauung besteht und bisher in seiner Gesamtheit als vollumfänglich<sup>es</sup> Baugrundstück, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan, genutzt wurde.

## 5 Zusammenfassung

Durch die Errichtung der Grund- und Mittelschule, zusammen mit der Errichtung des Kindergartens, ist das Ziel und der Zweck der damaligen Bauleitplanung erfüllt. Jedoch bietet das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ noch weiteres und vorhandenes Baupotenzial für eine Nachverdichtung der Grundstücksfläche, sodass die Aufhebung des Bebauungsplans der vorrangige städtebauliche Wille der Stadt Gemünden a.Main ist, um dieses Potential auch für städtische Belange nutzen zu können.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ treten an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB. Diese bilden eine ausreichende und städtebaulich zielführende Beurteilungsgrundlage für die künftigen Bautätigkeiten, sodass eine baurechtlich gewollte Grundstücksnachverdichtung, ohne die bestehende Bauleitplanung erweitern bzw. ändern zu müssen.

Aufgrund der umfassenden Bestandsbebauung und der Lage im Innenbereich von Gemünden a.Main, wird die im Geltungsbereich betroffene Grundstückseigentümerin grundsätzlich nicht eingeschränkt. Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück kann hingegen nach der Aufhebung des Bebauungsplans, im Vergleich zur vorherrschenden Situation, intensiver bebaut, tatsächlich bebaut bzw. genutzt werden. Dies trägt auch zum nachhaltigen Schutz des Außenbereiches bei, da vorrangig zunächst der ohnehin bebaute Innenbereich der Bebauung zugeführt wird und der schützenswerte Außenbereich von Bebauung und Versiegelung verschont bleibt.

Für die Aufhebung ist das Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Form des „beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“ zu wählen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen insoweit vor, da es sich beim betroffenen Geltungsbereich um eine Fläche handelt, die auch ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplans dem Innenbereich zuzuordnen wäre. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bebauung des Hofweges, im Norden durch die Bahnstrecke, im Osten durch den Hochwasserdamm und im Süden durch die Bebauung der Häfnergasse begrenzt.

Mit der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie dessen einschränkenden Festsetzungen, kann die betroffene Grundstücksfläche einer Nachverdichtung in Form einer Bebauungserweiterung zugeführt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücksfläche innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereiches beträgt 37.352 m<sup>2</sup>, was eine zulässige GRZ nach den Vorgaben des § 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 15.000 m<sup>2</sup> entspricht und deutlich unter der Zulässigkeitsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche liegt.

Selbst bei einer Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls, kann unterstellt werden, dass aufgrund der vorhandenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit „SO- Grund u. Hauptschule“, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, die in einer Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind genauso wenig erkennbar, wie der Schutz und die Auswirkung von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gemünden a.Main, 127.069.2025

---

Lippert  
Erster Bürgermeister