

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Mönchberg am 15.09.2026



Sitzungsdatum:	Dienstag, den 15.09.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:45 Uhr
Ort, Raum:	Bürgersaal, Altes Rathaus Mönchberg, Hauptstraße 42

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

Folgende Personen sind anwesend:

Vorsitzende/r

Wetzel, Bernd - 1. Bürgermeister -

ordentliche Mitglieder

Bauer, Simon

Eilbacher, Sven

Gramling, Holger

Jacobs, Christopher

Lang, Steffen

Roob, Martin

Sauerwein, Johanna

Scherrer, Michael

Schmitt, Daniela - 2. Bürgermeisterin -

Schulz, Mario

Stanger, Wolfgang

Wohnsland, Sven

Zöller, Joachim

Schriftführer/in

Friedel, Tobias

Folgende Personen sind entschuldigt:

ordentliche Mitglieder

Hock, Lydia

Entschuldigt

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1** Sitzungsniederschrift vom 04.08.2026; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2** Wasserversorgung; Erneuerung des Hochbehälters des Marktes Mönchberg; hier: Vorstellung der Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung
- 3** Wasserversorgung; Anerkennung der Niederschrift über die Prüfung der zentralen Wasserversorgungsanlage durch das Gesundheitsamt Miltenberg 2026; Beratung und Beschlussfassung
- 4** Jugendtreff des Marktes Mönchberg; hier: Bericht über die bisherige Arbeit und die aktuelle Entwicklung; Information
- 5** Bauantrag: Umbau Gastwirtschaft zur Wohnung, Anbau Balkon, Waldmühle 2, Flur-Nr. 14056/1 Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung
- 6** Bauvoranfrage: Voranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit je zwei WE, alternativ zwei Wohnhäuser mit je einer WE, Nähe Nördlicher Ringweg, Flur-Nrn. 42/0, 45/2, 44/1 und 44/0 Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung
- 7** Anfragen des Marktgemeinderates und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information

Öffentliche Sitzung

zu 1 Sitzungsniederschrift vom 04.08.2026; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung

Der Marktgemeinderat erkennt die Niederschrift vom 04.08.2026; hier: öffentlicher Teil, an.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

zu 2 Wasserversorgung; Erneuerung des Hochbehälters des Marktes Mönchberg; hier: Vorstellung der Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung

Wie bereits bekannt hat unser Hochbehälter aus dem Jahr 1955 mehrere Mängel, welche auch immer wieder im Rahmen der Überprüfung der zentralen Wasserversorgungsanlage des Markt Mönchberg gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dokumentiert wurden.

Aufgrund dessen wurde im vergangenen Jahr eine Machbarkeitsstudie über das Büro WEBER Ingenieure aus Darmstadt beauftragt.

Herr Schneider von WEBER Ingenieure war zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend stellte die Studie detailliert vor. Im Anschluss daran stand er dem Gremium für Fragen zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat beschließt, die Variante 3 (Edelstahl-Systembehälter) der Machbarkeitsstudie Hochbehälter Mönchberg weiter zu verfolgen und näher auszuarbeiten. Die Verwaltung wird mit der Angebotseinholung für die Ingenieurleistung nach HOAI beauftragt.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

zu 3 Wasserversorgung: Anerkennung der Niederschrift über die Prüfung der zentralen Wasserversorgungsanlage durch das Gesundheitsamt Miltenberg 2026; Beratung und Beschlussfassung

Die Prüfung der Wasserversorgungsanlage Mönchberg für das Jahr 2026 fand gemäß §§ 18 und 19 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) am 11. August 2026 statt. Insbesondere wurden hierbei

- die Herrgottsquelle und Teufelsquelle,
- die Trinkwasseraufbereitungsanlage und das Wasserwerk
- sowie der Hochbehälter

begangen. Im Rahmen der Überprüfung der Wasserversorgungsanlage durch das Gesundheitsamt wurden folgende, wesentliche Feststellungen getroffen:

Die vorgeschriebenen Probeentnahmen und Wasseruntersuchungen werden durch das beauftragte Labor Dr. Nuss ordnungsgemäß durchgeführt. Die entsprechenden Untersuchungsniederschriften werden automatisiert an die zuständigen Stellen übermittelt. Die erforderlichen Probenahmestellen sind vorhanden. Die im Bereich der Teufelsquelle festgestellte Beeinträchtigung durch einen Biberdamm wurde bereits beseitigt. Der Damm wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt zurückgebaut.

Der Zustand des Wasserwerks wurde insgesamt als einwandfrei beurteilt. Sowohl die Filtration als auch die Desinfektions- und Entsäuerungsanlage arbeiten ordnungsgemäß. Weitere Aufbereitungsverfahren kommen nicht zum Einsatz. Der Saugbehälter befindet sich ebenfalls in ordnungsgemäßigem Zustand.

Im Bereich der Wasserschutzzone ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Wartung und Reinigung des Hochbehälters erfolgen jährlich. Zuletzt wurden beide Maßnahmen im März 2026 durchgeführt. Aufgrund des Alters der Anlage wurden jedoch verschiedene bauliche Mängel festgestellt. Darüber hinaus entspricht der Hochbehälter insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Wasserversorgungsanlage. Das vorhandene Speichervolumen von 500 m³ ist unterdimensioniert.

Beurteilung und weitere Maßnahmen:

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass das eingesetzte Personal regelmäßig geschult und qualifiziert werden muss. Dies wird durch den mit der Betriebsführung beauftragten Zweckverband AMME sichergestellt.

Der bestehende Maßnahmenplan ist zu überarbeiten und dem Gesundheitsamt bis Dezember 2026 vorzulegen. Die fristgerechte Überarbeitung wurde durch den Zweckverband AMME zugesagt.

Die bestehende Wasserleitung von den Quellen zum Wasserwerk wurde aufgrund ihres Zustands als dringend erneuerungsbedürftig eingestuft. Die Maßnahme befindet sich bereits in Bearbeitung. Die Ausschreibung und Beauftragung sollen zeitnah erfolgen. Die bauliche Umsetzung ist für 2027 vorgesehen.

Auch die Erneuerung des Hochbehälters wurde seitens des Gesundheitsamtes nachdrücklich angemahnt. Eine reine Sanierung wird dabei nicht als dauerhafte Lösung angesehen. Auch dieser Punkt befindet sich bereits in Bearbeitung. Hierzu wurde bereits eine Studie beauftragt, deren Ergebnisse dem Marktgemeinderat in der Sitzung am 15.09.2026 vorgestellt wurde.

Der Marktgemeinderat nimmt die Niederschrift über die Prüfung der Wasserversorgungsanlage Mönchberg zur Kenntnis und erkennt diese an.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

zu 4 Jugentreff des Marktes Mönchberg; hier: Bericht über die bisherige Arbeit und die aktuelle Entwicklung; Information

Die Leiterin des Jugendtreff des Marktes Mönchberg Frau Johanna Gutzmann war zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend und stellte die bisherige Arbeit des Jugendtreff sowie die aktuelle Entwicklung dem Gremium vor.

In der Altersklasse 10 – 14 besuchten im Durchschnitt von Januar bis Juli 2026, 8 Kinder den Jugendtreff. Die Veranstaltungen der Kinder im Alter 6 bis 8 Jahre waren im Durchschnitt mit 24 Kindern besucht. Hier war fast immer eine 2. Aufsichtsperson erforderlich welche aktuell ehrenamtlich tätig ist.

31,8 % der Besucher kommen aus der Nachbargemeinde Röllbach. Hier beteiligte sich die Gemeinde Röllbach in 2026 mit einem Zuschuss von 5.000 €.

Zusätzlich zu den wöchentlichen Öffnungszeiten wurden durch den Jugendtreff unterschiedliche Aktionen wie z.B. Familiencafé, Aktion Saubere Flur, Erlebniswiese am Bartholomäusmarkt, angeboten.

In Zusammenarbeit mit den Senioren wurde der Jugendtreff mit dem „Dialektpreis Bayern“ in München ausgezeichnet.

Im Anschluss an die Präsentation stand Frau Gutzmann für Fragen zur Verfügung.

zur Kenntnis genommen

zu 5 Bauantrag: Umbau Gastwirtschaft zur Wohnung, Anbau Balkon, Waldmühle 2, Flur-Nr. 14056/1 Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung

Zur Flur-Nr. 14056/1 Gem. Mönchberg liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Umbau einer ehem. Gastwirtschaft zur Wohnung mit Anbau eines Balkons vor.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „An der Waldmühle“. Das Gebiet des Bebauungsplanes in welchem sich das Grundstück befindet, wurde als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben ist grundsätzlich zulässig.

Zusammen mit dem Bauantrag wurden mehrere Befreiungen beantragt:

- 1. Balkon: Dachform (Kein Satteldach)
- 2. Balkon: Dachneigung (nur 5% statt 40-52°)
- 3. das bestehende Hauptgebäude hat eine Breite von 10,345 m statt 10,00 m

Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

- 1.+2. Der Balkon soll eine Überdachung zum Wetterschutz erhalten. Zur Belichtung der dahinterliegenden Räume ist eine Eindeckung aus Lichtdurchlässigem Material erforderlich. Ein Satteldach mit 40° Neigung ist hier ungeeignet.
- 3. Das Hauptgebäude ist Bestand.

Weiterhin wurde dem Bauantrag ein Antrag auf Abstandsflächenübernahme beigelegt. Für die Entscheidung über eine Abstandsflächenübernahme ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung werden für das Vorhaben insgesamt 2 Stellplätze benötigt. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Unterschriften der Nachbarn sind vollständig.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauantrag und den hiermit verbundenen Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Marktgemeinderat Mönchberg beschließt, dem Bauvorhaben und den hiermit verbundenen Befreiungen hinsichtlich der Dachform Pultdach, der Dachneigung von 5% und der Gesamtbreite des Bestandsgebäudes von 10,345 m zuzustimmen. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

zu 6 Bauvoranfrage: Voranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit je zwei WE, alternativ zwei Wohnhäuser mit je einer WE, Nähe Nördlicher Ringweg, Flur-Nrn. 42/0, 45/2, 44/1 und 44/0 Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung

Zu den Flur-Nrn. 42/0, 45/2, 44/1 und 44/0 Gem. Schmachtenberg, in der Nähe des Nördlichen Ringweges, liegt ein Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO zur Errichtung von zwei Wohnhäusern vor. Beantragt werden zwei Varianten mit jeweils zwei Wohneinheiten bzw. jeweils einer Wohneinheit. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können nach den vorgelegten Unterlagen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes und liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem übergeordneten Zweck dient.

Eine Zulässigkeit des Vorhabens nach den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB ist voraussichtlich nicht gegeben.

Der Eigentümer war bereits in der Vergangenheit mit dem Wunsch an den Markt Mönchberg herantreten, für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Marktgemeinderat hatte eine Entscheidung zunächst zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, die grundsätzliche Bereitschaft der weiteren betroffenen Grundstückseigentümer abzufragen. Diese Abstimmung ist derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage bittet der Antragsteller nun darum, die Zulässigkeit des Vorhabens unter Anwendung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) zu prüfen. Der Markt Mönchberg muss dem geplanten Vorhaben jedoch zustimmen.

§ 246e BauGB ermöglicht bis zum 31.12.2030 unter bestimmten Voraussetzungen die Zulassung von Wohnbauvorhaben, die nach den regulären bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht oder nicht in der vorgesehenen Form zulässig wären. Im Außenbereich kommt die Regelung allerdings nur für Vorhaben in Betracht, die in einem räumlichen Zusammenhang

mit einem bestehenden Siedlungsbereich stehen. Dies wäre in vorliegendem Fall voraussichtlich gegeben.

Voraussetzung für die Anwendung des § 246e BauGB ist außerdem die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen eingehalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte bei einer Zustimmung insbesondere sichergestellt werden, dass sich die Lage der geplanten Wohngebäude an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert und die bestehende Bauflucht aufgenommen bzw. sinnvoll fortgeführt wird. Eine ungeordnete Entwicklung in den bislang unbebauten Außenbereich soll hierdurch vermieden werden. Die konkrete Lage der Gebäude wäre entsprechend in den weiteren Planunterlagen festzulegen.

Gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht die Anwendung des § 246e BauGB grundsätzlich eine deutlich schnellere Entscheidung über das konkrete Wohnbauvorhaben. Ein vollständiges Bauleitplanverfahren wäre für dieses Einzelvorhaben zunächst nicht erforderlich. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde bei einem Bebauungsplan jedoch über weitergehende Möglichkeiten, die künftige Entwicklung des gesamten Bereichs einheitlich zu ordnen, beispielsweise hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließung, der Anzahl und Anordnung der Gebäude sowie weiterer städtebaulicher Anforderungen. Diese umfassende Steuerungsmöglichkeit besteht bei einer Einzelfallentscheidung nach § 246e BauGB nur eingeschränkt.

Zu berücksichtigen ist weiterhin die unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Bereich des Nördlichen Ringweges. Durch das Heranrücken einer Wohnnutzung können Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich der vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen entstehen. Der „Bau-Turbo“ setzt die Anforderungen des Immissionsschutzrechts nicht außer Kraft. Im Rahmen des Weiteren bauaufsichtlichen Verfahrens ist daher zu prüfen, ob am geplanten Standort gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können und gleichzeitig die bestehenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrer zulässigen Nutzung beeinträchtigt werden. Soweit erforderlich, sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Flur-Nrn. 42/0, 45/2 und 44/1 Gem. Mönchberg werden aktuell als landwirtschaftliche Flächen geführt und sind deshalb bisher nicht Erschließungsbeitragspflichtig gewesen. Eine mögliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den hierfür maßgeblichen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Voraussetzungen und wäre gegebenenfalls gesondert zu prüfen und nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich nur mit Hilfe einer Bauleitplanung möglich.

Die Unterschriften der Nachbarn sind nicht vollständig.

Der Marktgemeinderat soll nun darüber beraten, ob der Anwendung des § 246e BauGB für das beantragte Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden soll. Im Falle einer Zustimmung empfiehlt die Verwaltung, diese insbesondere an die städtebauliche Vorgabe zu knüpfen, dass die geplanten Wohngebäude hinsichtlich ihrer Lage und Bauflucht an die bestehende Bebauungsstruktur anzupassen sind. Die abschließende Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit dem angrenzenden Gewerbegebiet bleibt dem weiteren bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Der Marktgemeinderat stimmt der Anwendung des § 246e BauGB für die beantragte Errichtung von zwei Wohngebäuden auf den Flur-Nrn. 42, 45/2, 44/1 und 44 Gemarkung

Schmachtenberg grundsätzlich zu, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 246e BauGB durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde festgestellt werden.

Die Zustimmung wird unter folgenden städtebaulichen Anforderungen erteilt:

1. Die geplanten Wohngebäude sind hinsichtlich ihrer Lage auf den Grundstücken an der vorhandenen Bebauungsstruktur auszurichten. Insbesondere ist die bestehende Bauflucht der angrenzenden Wohnbebauung aufzunehmen bzw. städtebaulich sinnvoll fortzuführen. Weiterhin soll sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Umgebung einfügen.
2. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet ist im bauaufsichtlichen Verfahren die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den vorhandenen und zulässigen gewerblichen Nutzungen zu prüfen. Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen die bestehenden Gewerbebetriebe nicht in ihrer rechtmäßig ausgeübten bzw. zulässigen Nutzung unzumutbar eingeschränkt werden. Soweit erforderlich, sind entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen und geeignete Schutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger vorzusehen.
3. Die Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf das mit der vorliegenden Bauvoranfrage beantragte Vorhaben. Eine darüber hinausgehende Zustimmung zu einer weiteren Bebauung der angrenzenden Grundstücke oder eine Vorentscheidung über die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs ist hiermit nicht verbunden.

mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 9 Anwesend 14 Befangen 1

zu 7 Anfragen des Marktgemeinderates und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information

Der erste Bürgermeister Bernd Wetzel gab folgende Termine bekannt:

- Jahreshauptversammlung TTC Schmachtenberg am Freitag 18.09.2026 19:00 Uhr in der TTC Halle Schmachtenberg.
- Jahreshauptversammlung Förderverein Spessartbad am 02.10.2026 um 19:00 Uhr

Weiter berichtete er, dass die Rattenbekämpfung im Ortsgebiet am 01.08.2026 gestartet ist, und es bisher ca. 200 Abschüsse gab.

Die Bieberbekämpfung und Sanierung der Bieberschäden an der Teufelsquelle sind abgeschlossen. Ebenfalls abgeschlossen sind die Friedhofsmauer in Schmachtenberg und die Ertüchtigung der Bankette und Gräben durch die Jagdgenossenschaft. Auch die Förderung des HLF10 der Feuerwehr ist abgeschlossen, die Fördergelder sollten zeitnah ausgezahlt werden.

Der aktuelle Feuerwehrbedarfsplan wird fortgeschrieben. Hier wurden die Arbeiten bereits beauftragt.

Bereits gestartet sind die Arbeiten an der Wasserleitung Aussiedlerhöfe. Der Stationsplatz des Bayernwerk ist fertig und die Bauarbeiten laufen.

Fast abgeschlossen sind dagegen der Bau der EMSR Technik (Prozessleittechnik). Diese soll Anfang Oktober in Betrieb gehen.

Die Sanierung der Jahnstraße startet am 12. Oktober 2026.

Seitens des Marktgemeinderates kam es zu folgenden Wortmeldungen.

Mario Schulz regte an die Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand der südlichen Golfstraße, des Netto und der Windräder zu informieren.

Christopher Jacobs regte an das Thema Windkraft in der kommenden Sitzung zu behandeln.

Einen Antrag auf Klausurtagung der Marktgemeinderäte stellte Joachim Zöller und Sven Wohnsland.

JA	14
NEIN	0

zur Kenntnis genommen

Mönchberg, 13.10.2026

Bernd Wetzel
Vorsitzender

Tobias Friedel
Protokollführer