

## **Bericht über die Sitzung des Gemeinderates Neustadt a.Main vom 08.10.2020**

**Anwesend:** Morgenroth Stephan, Erster Bürgermeister; Braun Wieland; Fleckenstein Anton; Gowor Peter; Grübel Rosalinde, 3. Bürgermeisterin; Günther Ellen; Harth Jochen; Hartung Sandra; Kimmel Stefan; Maier Wolfgang; Schwab Klaus, 2. Bürgermeister; Selke Susanne

**Abwesend:** Heidenfelder Steffen

<b>TOP 01</b>	<b>Begrüßung durch den Bürgermeister und Genehmigung der Niederschrift vom 24.08.2020</b>
---------------	---

Der Bürgermeister erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Gemeinderates fest.

Der Vorsitzende stellt weiter fest, dass die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist.

Der Gemeinderat ist daher beschlussfähig (Art. 47 GO).

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 24.08.2020 wurde den Mitgliedern zugestellt. Eine nichtöffentliche Sitzung fand nicht statt.

Einwendungen werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt daher als genehmigt.

Bürgermeister Stephan Morgenroth stellt den Antrag die heute eingereichten Befreiungen zu einem bereits zugestimmten Bauvorhaben in Erlach als TOP 2C auf die Tagesordnung zu nehmen. Darüber besteht im Gemeinderat Einverständnis.

<b>TOP 02</b>	<b>Bauangelegenheiten</b>
---------------	---------------------------

<b>TOP 02 A</b>	<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Terrasse in der "Ringstraße"</b>
-----------------	--

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Terrasse in der Ringstraße. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlach“.

Für das Vorhaben sind folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung außerhalb der Baugrenzen
- Pultdach statt Satteldach
- Unterschreitung der Dachneigung
- Geschossigkeit.

Dies wurde mit dem Erhalt des Obstbaumbestandes an der Nordseite des Grundstücks, der Vermeidung einer störenden Ansicht vom Friedhof aus und der intensiven Photovoltaiknutzung begründet.

Wegen der Überschreitung von 9 m Grenzbebauung zum Friedhof ist eine Abweichung von den Abstandsflächen notwendig, die ebenfalls beantragt ist.

Der Antrag ist mit der Verwaltung und dem Landratsamt Main-Spessart bereits vorbesprochen und kann so zugestimmt und die nötigen Befreiungen und Abweichung zugestimmt werden.

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Terrasse auf der Fl.-Nr. 203/1 der Gemarkung Erlach zu und erteilt zu den beantragten Befreiungen und der Abweichung das gemeindliche Einvernehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **TOP 02 B Einbau eines Aufzuges im "St.-Johannes-Weg"**

Der Bauherr beantragt den Ein- bzw. Anbau eines Aufzuges an seinem Einfamilienhaus im St.-Johannes-Weg. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlach Nord“.

Bei einem Aufzug handelt es sich um eine technische Gebäudeausrüstung. Diese können im Gebäudeinneren verfahrensfrei umgesetzt werden. Durch die Änderung der Außenansicht wird das Vorhaben genehmigungspflichtig. Da aber keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt wird, handelt es sich um ein Freistellungsverfahren, das dem Gemeinderat somit lediglich zur Kenntnis gegeben wird.

#### **TOP 02 C Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelcarport in der "Waldzeller Straße"**

Wie in der Sitzung vom 23.07.2020 bereits dargelegt, soll eine Baulücke in einer festgesetzten Grünfläche mit einem Flachdachbau geschlossen werden. An den Bauplänen hat sich nichts geändert, jedoch wurden hierfür noch eine Befreiung von der Dachneigung und der Baugrenze vom Landratsamt Main-Spessart gefordert.

Der Gemeinderat stimmt den beantragten Befreiungen von der Dachneigung und der Baugrenze zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **TOP 03 Beratung und Beschlussfassung über Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

Bürgermeister Stephan Morgenroth verweist auf die bereits vor Jahren entstandene Idee einer Richtlinie für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken. Da nunmehr das Baugebiet „Mühlwiesen“ mit gemeindeeigenen Bauplätzen voranschreitet und auch ein weiteres gemeindliches Grundstück veräußert werden könne, sind nunmehr Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken festzusetzen. Diese Richtlinien sind anschließende Grundlage für die Vergabe von Bauplätzen. Dies trifft insbesondere zu, wenn mehr Bewerber als Bauplätze vorhanden sind. Eine als Nachweis für die Notwendigkeit bestehende Interessenliste für ein Baugebiet legt hingegen nicht die Reihenfolge der Vergabe fest. Diese ist vielmehr ein Nachweis für den Bedarf an einer neuen Ausweisung von Bauplätzen. Bürgermeister Stephan Morgenroth erläutert die Richtlinie, die Bestandteil der Niederschrift ist.

Der Gemeinderat beschließt die Richtlinie für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 04</b>	<b>Vollzug des Bayerischen Kinderbildungsgesetzes (BayKiBiG); Förderung von Krippengruppen</b>
---------------	--

Maßgeblich für die Höhe der kindbezogenen Förderung ist neben dem jährlich neu festzulegenden Basiswert und dem Buchungszeitfaktor der Gewichtungsfaktor. Dieser wurde eingeführt, um dem erhöhten Betreuungsaufwand für Kinder bestimmter Altersgruppen gerecht zu werden. Für Kinder unter drei Jahren (Krippenkinder) gilt deshalb der Gewichtungsfaktor 2,0, während er bei Kindern von drei bis zum Schuleintritt auf 1,0 festgelegt wurde.

In Art. 21 Abs. 5 Satz 5 und 6 des Bayerischen Kinderbildungsgesetzes (BayKiBiG) ist hierzu folgendes geregelt:

Vollendet ein Kind in einer Krippengruppe das dritte Lebensjahr, gilt der Gewichtungsfaktor 2,0 bis zum Ende des Kindergartenjahres. Wechselt ein Kind vor Vollendung des dritten Lebensjahres in die Gruppe der drei- bis sechsjährigen Kinder, fördert der Freistaat weiterhin mit dem Gewichtungsfaktor 2,0, sofern auch die Gemeinde in gleicher Höhe fördert. Im gemeindlichen Kindergarten ist ein frühzeitiger Wechsel dann möglich, wenn dies aus Platzgründen notwendig ist und der Entwicklungsstand des Kindes diesem Wechsel zulässt. Die Bereitschaft der Gemeinde in gleicher Höhe wie der Staat zu fördern soll künftig der Aufsichtsbehörde in Form eines Gremiumsbeschlusses angezeigt werden. Bisher war dies nicht erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt, für Kinder die im laufenden Kindergartenjahr aus der Krippengruppe in die Regelgruppe wechseln, weiterhin mit dem Faktor 2,0 zu fördern.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 05</b>	<b>Vollzug des Art. 102 Abs. 1 und 3 Gemeindeordnung (GO)</b>
---------------	---

<b>TOP 05 A</b>	<b>Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung der Gemeinde Neustadt a. Main für das Jahr 2019</b>
-----------------	---

Bürgermeister Stephan Morgenroth bittet Herrn Gowor in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses den Tagesordnungspunkt zu übernehmen.

Herr Gowor gibt dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Neustadt a. Main, bestehend aus den Mitgliedern des Gemeinderates:

H. Peter Gowor, Vorsitzender  
H. Steffen Heidenfelder  
H. Jochen Harth

hat am 10.09.2020 die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2019 durchgeführt.

Den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses lagen dabei der Jahresrechnungsabschluss, das Sachbuch, sowie die vollständigen Rechnungsbelege dieses Jahres zur Einsichtnahme und Prüfung vor.

Zu den jeweiligen Prüfungsfeststellungen des Rechnungsprüfungsausschusses wurde Stellung genommen und eventuelle Unstimmigkeiten geklärt.

Nach Klärung der offenen Fragen kann im Ergebnis Folgendes festgestellt werden:

- Das Sachbuch und die Rechnungsbelege wurden in Stichproben auf die sachliche Richtigkeit und Übereinstimmung geprüft. Beanstandungen grundsätzlicher Art sind nicht veranlasst.
- Die laufenden Einnahmen und Ausgaben sind rechtzeitig und vollständig eingezogen und geleistet worden.
- Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beim Vollzug des Haushaltsrechts wurde beachtet.

Die Rechnung der Gemeinde Neustadt a. Main für das Rechnungsjahr 2019 schließt ab im:

<b>Verwaltungshaushalt</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>
Haushaltsansatz	2.850.300,00 €	2.850.300,00 €
Rechnungsergebnis	<u>2.620.075,27 €</u>	<u>2.620.075,27 €</u>
<b>mehr/weniger</b>	<b>- 230.224,73 €</b>	<b>- 230.224,73 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>
Haushaltsansatz	3.326.500,00 €	3.326.500,00 €
Rechnungsergebnis	<u>3.507.530,92 €</u>	<u>3.507.530,92 €</u>
<b>mehr/weniger</b>	<b>181.030,92 €</b>	<b>181.030,92 €</b>

**TOP 05 B Beratung und Beschlussfassung über die Feststellung der Jahresrechnung bzw. des Jahresabschlusses 2019**

Herr Gowor schlägt vor, die Feststellung zu beschließen.

Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag und stellt die Jahresrechnung bzw. den Jahresabschluss 2019 fest.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 05 C Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung**

Herr Gowor empfiehlt dem Gemeinderat die Entlastung zu erteilen.

Der Gemeinderat kommt der Empfehlung nach und erteilt Entlastung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bürgermeister Stephan Morgenroth nimmt aufgrund seiner pers. Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

<b>TOP 06</b>	<b>Freiwillige Leistungen in Form eines jährlichen Zuschusses als Vereinsförderung für den FSV Neustadt/Erlach e.V.</b>
---------------	---

Der Freistaat Bayern sowie das Landratsamt Main-Spessart zahlen jährlich einen Vereinszuschuss (Vereinspauschale) an die örtlichen Sportvereine anhand von Mitglieder Kennzahlen nach einem gewissen Punkteschema (Kinder, Jugendliche, Erwachsene Mitglieder, ÜL....) aus.

Der Freistaat hat im Jahr 2020 hierfür pro Mitglieder Kennzahl einen Betrag von 0,58 € festgelegt. Die Mittel wurden vom Freistaat aufgrund der Corona-Krise von insgesamt 20 Mio. Euro auf 40 Mio. Euro in Jahr 2020 verdoppelt.

Bei einer berechneten Mitglieder Kennzahl von 5.834 Punkten sind dies 3.383,72 €.

Der Landkreis stellt laut Kreistagsbeschluss 0,13 € und somit 758,42 € zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Neustadt a.Main in gleicher Höhe wie der Landkreis einen freiwilligen Zuschuss an den FSV Neustadt/Erlach e.V. ausgezahlt.

Freiwillige Leistungen sind eine wichtige Einnahmequelle für die örtlichen Sportvereine. Die Sportvereine dienen nicht nur der sportlichen Ertüchtigung, sie sind vielmehr Bindeglied der Bürgerinnen und Bürger allen Alters.

Daher sollte auch weiterhin neben dem bereits festen Zuschuss für den Unterhalt der Turnhalle in Höhe von monatlich 400,00 € und somit jährlich 4.800,00 €, ein weiterer freiwilliger Zuschuss der Gemeinde ausgezahlt werden, auch wenn wir finanziell in einem engen Rahmen handeln müssen.

Bürgermeister Stephan Morgenroth schlägt daher vor, den Zuschuss aufzurunden und für das Jahr 2020 800,00 € als freiwillige Leistung an den FSV ausbezahlen.

Der Gemeinderat beschließt, dem FSV Neustadt/Erlach e.V. für das Jahr 2020 einen freiwilligen Zuschuss als Vereinspauschale in Höhe von 800,00 € ausbezahlen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 07    Verschiedenes****TOP 07 A    Gemeindliche Termine**

Bürgermeister Stephan Morgenroth teilt mit, dass durch die aktuelle Corona-Situation sämtliche gemeindliche Veranstaltungen (z.B. Seniorenweihnachtsfeier, Helferfest) bis zum Jahresende abgesagt werden müssen.

**TOP 07 B    Pflege des Kriegerdenkmals in Erlach**

Bürgermeister Stephan Morgenroth dankt Ingeborg Heim und Adelgunde Brönnner für die 20jährige Pflege des Kriegerdenkmals in Erlach. Aktuell wird dies durch die 3. Bürgermeisterin Rosalinde Grübel wahrgenommen. Über freiwillige Helfer ist man trotzdem dankbar.

**TOP 07 C    Trinkwasserversorgung**

Nach Bürgermeister Stephan Morgenroth läuft die Trinkwassersanierung planmäßig. Aktuell befindet man sich in der Pfarrer-Link-Straße in einem sehr engen Baufeld. Wenn die Verbindung vom Hochbehälter über die Pfarrer-Link-Straße an die Hauptstraße abgeschlossen ist, wird man auch Erlach auf die neue Wasserversorgung umstellen. Solange diese Engstelle aber nicht saniert ist, ist die Gefahr zu groß, dass man die bestehende Leitung beschädige und so die Versorgung Erlach nicht gesichert ist. Sobald man die Hauptstraße erreicht habe, ist dies relativ unproblematisch, da man dann die neue Wasserleitung in einem anderen Baufeld verlege.

**TOP 07 D    Kindergarten**

Bürgermeister Stephan Morgenroth stellte dem Elternbeirat die aktuellen Pläne des Kindergartenumbaus vor. Zwischenzeitlich hat er auch in Erfahrung bringen können, dass eine Förderung wieder möglich ist. Die entsprechenden Anträge werden derzeit vom Architekten und der Verwaltung vorbereitet um eine Freigabe der Maßnahme durch die Regierung von Unterfranken zu erhalten.

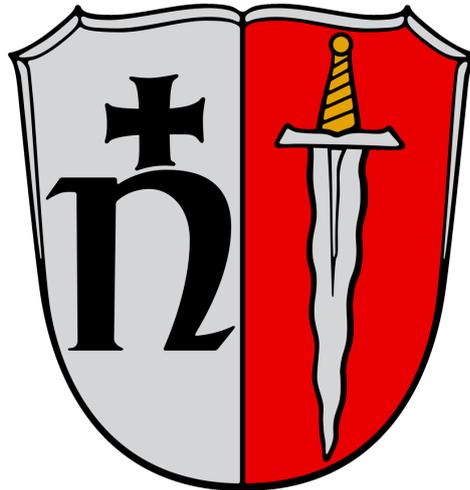
**TOP 07 E    Parkplatzsituation am Dorfplatz**

Nach 2. Bürgermeister Klaus Schwab muss immer wieder festgestellt werden, dass durch das Parken außerhalb der gekennzeichneten Flächen eine Gefahrenstelle geschaffen wird. Sollte hier keine Besserung eintreten, müsste die Gemeinde Gegenmaßnahmen ergreifen.

***Es schloss sich eine nicht öffentliche Sitzung an.***

# **Gemeinde Neustadt a.Main**

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a.Main  
Landkreis Main-Spessart



## **Richtlinien**

### **für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

in der Fassung vom 08.10.2020

## **Präambel:**

Die Gemeinde Neustadt a.Main sieht die Förderung der Wohnraumlandschaft in der Hand von Familien, insbesondere mit Kindern, als eine gemeindliche Aufgabe und stellt hierfür Baugrundstücke zur Verfügung. Jede Familie kann nur ein Baugrundstück erhalten. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog:

### **1. Antragsberechtigter Personenkreis**

Antragsberechtigt sind alle Ortsansässigen, die bei offizieller Antragsstellung ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Neustadt a.Main haben sowie Antragsteller, die innerhalb der letzten zehn Jahre aus dem Gemeindegebiet weggezogen sind, aber bis zu diesem Zeitpunkt ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet hatten.

Weiterhin sind Ehepaare, Familien sowie Alleinstehende mit Kindern antragsberechtigt. Einzelpersonen werden nur in besonders begründeten Fällen berücksichtigt (z.B. Behinderung, einzige(r) Bewerber).

Voraussetzung ist, dass bei dem genannten Personenkreis grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht bereits Eigentum (Haus, Eigentumswohnung oder baureifes Grundstück) vorhanden ist, oder wenn Personen mit vorhandenem Wohneigentum schriftlich zusichern, dass sie dieses zur Finanzierung des Projekts veräußern oder vermieten werden.

An Bauunternehmen und Bauträgern werden keine Grundstücke vergeben.

### **2. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises**

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

#### **2.1 Bonussystem**

Es wird ein Bonussystem anhand nachstehender Punktetabelle angewendet.

#### **Punktetabelle**

a) Behinderung des Antragstellers oder eines hinzuzurechnenden Familienangehörigen mit einem GdB von mehr als 50 v.H.	20 Pluspunkte
b) Kindergeldberechtigte Kinder	
1. Kind	25 Pluspunkte
2. Kind	35 Pluspunkte
3. Kind	45 Pluspunkte
für jedes weitere Kind	55 Pluspunkte

c) Hauptwohnsitz in der Gemeinde

je ein Punkt pro Jahr  
maximal 25 Punkte

2.2 Bei Punktgleichheit entscheidet zuerst

a) die höhere Kinderzahl und dann

b) die Bewertung des nachgewiesenen ehrenamtlichen Engagements.

### **3. Vergünstigungen für Kinder beim Erwerb eines gemeindlichen Baugrundstücks**

Erwerber, deren maßgebliches Familieneinkommen (ggf. inklusive des hinzuzurechnenden Einkommens von Familienangehörigen) im vorletzten Jahr vor dem Erwerb die in Art. 11 des Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes vom 10. April 2007 in der jeweils geltenden Fassung genannten Einkommensgrenzen nicht übersteigt, erhalten einen Preisnachlass. Maßgebend ist das zu versteuernde Jahreseinkommen gemäß dem vorzulegenden Steuerbescheid.

Berücksichtigt werden Kinder, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrags das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sowie volljährige Kinder, wenn sie einen GdB von mehr als 50 % nachweisen können, jeweils im Haushalt des Antragstellers wohnen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

3.1 Die Vergünstigung beträgt bei Erwerb eines Baugrundstückes von der Gemeinde Neustadt a.Main pro berücksichtigungsfähigem Kind 1.500 €, höchstens insgesamt 40 % Ermäßigung auf den festgelegten Grundstückspreis (allerdings nicht auf darin enthaltene Erschließungs- und Herstellungsbeiträge).

### **4. Vergabebedingungen**

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

4.1 Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie selbst zu bewohnen und bei Bezugsfertigkeit als Hauptwohnsitz für sich und seine Familie anzumelden.

4.2 Die Gemeinde Neustadt a.Main erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass der Käufer innerhalb von vier Jahren nach notariellem Verkaufsabschluss nicht mindestens den Rohbau des Hauses erstellt hat. Der Rückkauf erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde Neustadt a.Main erworben hat, zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Die Kosten des Rückkaufs zuzüglich der Steuern trägt der Wiederverkäufer.

4.3 Der ursprüngliche Käufer hat eine Aufzahlungsverpflichtung in Höhe der vereinbarten Kaufpreisreduzierung, wenn:

- a) der Käufer innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages das Grundstück weiter verkauft, weiter vermietet bzw. in jeglicher Form weiter überlässt oder die Hauptwohnung im Gebäude nicht selbst bewohnt. Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde Neustadt a.Main derartige Veränderungen anzuzeigen.
- b) in dem Antrag auf Erwerb eines Baugrundstückes unrichtige Angaben gemacht wurden.
- c) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist, oder der Antragsteller das Grundstück bzw. Gebäude selbst nicht nutzt.
- d) der Käufer nicht innerhalb von sieben Jahren nach Abschluss das Gebäude bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat.

## **5. Schlussbestimmungen**

5.1 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.

5.2 Das zuständige Gremium behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

5.3 Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint.

5.4 Wünscht ein Bewerber, dass ihm im Rahmen einer Vergabe zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus.

Die Richtlinien treten ab dem 01.11.2020 in Kraft.

Neustadt a.Main, 08.10.2020

Stephan Morgenroth  
Erster Bürgermeister