

Bericht über die Sitzung des Gemeinderates Neustadt a.Main vom 04.09.2025.

(Vom Gemeinderat nicht förmlich genehmigte Fassung)

Anwesend: Fleckenstein Anton (Ab TOP 6C), Gowor Peter, Günther Ellen, Hartung Sandra, Heidenfelder Steffen, Hofmann Michael, Kimmel Stefan, Maier Wolfgang, Schwab Klaus, 2. Bürgermeister, Selke Susanne, 3. Bürgermeisterin

Fehlend: Morgenroth Stephan, Erster Bürgermeister, Harth Jochen, Müller Evi

TOP 01	Begrüßung durch den Bürgermeister
---------------	--

2. Bürgermeister Schwab 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).

2. Bürgermeister Schwab möchte die Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil um zwei Punkte ergänzen, dem wurde nichtöffentlich zugestimmt und unter TOP 9 und 10 behandelt.

TOP 02	Bauangelegenheiten
---------------	---------------------------

TOP 02 A	Neubau eines Einfamilienhauses am Margarethensteig
-----------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Silberlochwiesen“ in der Gemeinde Neustadt a.Main, FINr. 816/47 und wäre nach § 30 BauGB im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Der Bauherr beantragt folgende Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße des Grundstückes von 550 auf 480 m²
- Überschreitung der Baulinie und Baugrenze auf der Nordseite
- Baugrenze Südseite – Balkon ragt knapp über die Baugrenze hinaus
- Dachneigung von 5 °
- Wandhöhe Garage wird bergseits um 0,007 m und talseits um 1,70 m überschritten
- Grenzgarage Seitenlänge um 0,365 m überschritten, Höhe um 0,50 m

Es wird argumentiert, dass trotz der geringeren Grundstücksgröße eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Überschreitung der Baulinie und -grenze stimme nicht mit dem tatsächlichen Verlauf der Straße überein, diese verläuft weiter nördlich und wenn dieser Sachstand zugrunde gelegt wird, wäre das Bauvorhaben wieder konform mit dem Bebauungsplan. Es wird auf den westlichen Nachbarn hingewiesen, dieses Haus wäre ein Bezugsfall, da hier ebenfalls die Baulinie überschritten ist. Bezüglich des Balkons, der mit einem Mittelwert von 1 m über die Baugrenze übersteht, handele es sich um untergeordnete Bauteile die bis 1,50 m Tiefe nicht abstandsflächenrelevant sind.

Die lt. BB vorgeschriebene Dachneigung 25 – 30 ° (Satteldach) soll mit einem Pultdach von 5 ° ersetzt werden. Begründet wird dies, dass Garagen lt. BB mit einer Neigung nur bis zu 5 ° zulässig sind. Würde der Bauherr an die Straße eine Doppelgarage statt Wohnhaus errichten und darunter wohnen, wäre die Dacheindeckung der Garagen ein Pultdach und ein sogenannter Freisteller. Ebenso möchte eine einheitliche Gestaltung von Wohnhaus und Garage erzielt werden. Daran hält auch die Begründung der überschrittenen Wandhöhe der Garage fest.

Der Abweichung der Maße der Grenzgarage, stimmt der Nachbar mit Unterschrift zu.

Das Vorhaben fügt sich baurechtlich in die nähere Umgebung ein, aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die vorgelegte Planung.

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 816/47 der Gemeinde Neustadt a. Main, zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 02 B Errichtung eines Sichtschutzzaunes in der Pfalzbrunnenstraße

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schweppbach Nr. 2“ in der Gemeinde Neustadt a.Main, Flr.Nr. 1624. Für sich betrachtet ist es nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO verfahrensfrei möglich.

Es soll zum Nachbarn, Fl.-Nr. 1623, ein WPC-Zaun aus Fertigelementen von je 1,80 m x 1,80 m Elementen errichtet werden (Gesamtlänge ca. 21 m). Der Bebauungsplan sieht eine Einfriedung in maximal zulässiger Höhe von 0,80 m vor. Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Begründet wird das Vorhaben mit dem Schutz der Privatsphäre und Vermeidung einer Unfallgefahr für Ihrer 3 Kinder, aktuell sind nur zwei Querbalken als Zaun angebracht, ein Hindurch – bzw. Überklettern ist möglich.

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit den Maßen 1,80 m x 1,80 m je Element (Gesamtlänge ca. 21 m) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1633/1 der Gemarkung Neustadt a.Main, zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 03 Beratung und Beschlussfassung zum Abschluss eines Dienstleistungsvertrages für die Durchführung von Bündelausschreibungen für die Strombeschaffung

Zum 31.12.2026 endet der Vertrag mit den bisherigen Stromanbieter. Um die gesetzlichen Vergabevorgaben einzuhalten hat sich die Gemeinde an einer Strombündelausschreibung beteiligt. Im Vorfeld hat der Bayerische Gemeindetag einen entsprechenden Partner mit „enPORTAL“ gefunden, dem sich die Gemeinde nun auch bedienen möchte.

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der enPORTAL GmbH den vorgelegten Dienstleistungsvertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Bündelausschreibungen für die Beschaffung von elektrischer Energie über sein web-basiertes Beschaffungsportal enPORTAL connect abzuschließen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, der Bayerischen Gemeindetag Kommunal-GmbH die Vollmacht gemäß Anlage zu erteilen, nach der sie die verfahrensleitenden Entscheidungen für die Bündelausschreibung von Lieferleistungen für elektrische Energie ab dem 01.01.2026 im Rahmen der Vorgaben dieser Vollmacht und des freigegebenen Vergabekonzepts treffen darf.

3. Im Rahmen der anstehenden Bündelausschreibung für elektrische Energie haben die enPORTAL GmbH und die Bayerische Gemeindetag Kommunal-GmbH folgende Vorgaben zur Strombeschaffenheit zu beachten:

- ☐ Es soll Graustrom (Ökostromanteil ist bei jedem Stromlieferanten unterschiedlich) beschafft werden oder
- ☐ 100 % Ökostrom ohne Neuanlagenquote beschafft werden oder
- ☐ 100 % Ökostrom mit Neuanlagenquote beschafft werden

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, nach Vorlage des mit der Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH abgestimmten Vergabekonzepts innerhalb der in § 2 Ab. 3 des Dienstleistungsvertrags vorgesehenen Frist über die Freigabe des Vergabekonzepts zu entscheiden.

5. Die Bayerische Gemeindetag Kommunal-GmbH wird angewiesen unter Beachtung der abgestimmten Vergabekonzeption demjenigen Lieferanten den Zuschlag zu erteilen, der für das einschlägige Los das jeweils preisgünstigste Angebot, welches die Gemeinde betrifft, unterbreitet.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, der enPORTAL GmbH für die Abfrage von Abnahmestellen und Verbrauchsdaten bei dem aktuellen Energielieferanten bzw. den Netzbetreibern eine Vollmacht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 04 Beratung und Beschlussfassung zur Beauftragung der kommunalen Wärmeplanung

Mit Inkrafttreten des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) am 01.01.2024 und der bayerischen Rechtsverordnung vom 02.01.2025 sind Städte und Gemeinden verpflichtet eine Wärmeplanung durchzuführen. Bayern bietet hierfür ein verkürztes Verfahren an, das Kommunen mit bestimmten strukturellen Gegebenheiten erlaubt, den Planungsaufwand zu reduzieren. Hierfür wurde ein Kurzgutachten für die Gemeinde mit der entsprechenden Datengrundlage zur Verfügung gestellt. Mit diesen Grundlagen kann ein beauftragter Dritter ein entsprechendes Gutachten entsprechend den Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes erstellen.

Der Ablauf des verkürzten Verfahrens orientiert sich an den Vorgaben der §§ 13 und 14 des WPG. Aus der Übersicht ist zu ersehen, welche Schritte im verkürzten Verfahren erforderlich sind und welche Schritte im Vergleich zum Regelverfahren nach WPG entfallen können.



Eignungsprüfung nach § 14 WPG

Die Eignungsprüfung dient dazu, das Gemeindegebiet in einzelne Teilgebiete zu unterteilen und deren Eignung für ein Wärme- oder Wasserstoffnetz zu bewerten.

Grundlage hierfür sind bestehende Daten, wie Siedlungsstruktur, Energieinfrastruktur und Abwärmepotenziale. Teilgebiete, die Sie als ungeeignet für Wärme- oder Wasserstoffnetze bewerten, werden als „Teilgebiete für dezentrale Wärmeversorgung“ deklariert. In diesen Gebieten können Sie das verkürzte Verfahren anwenden.

Bestandsanalyse nach § 15 WPG – entfällt

Im verkürzten Verfahren entfällt eine umfassende Bestandsanalyse. Das vom Freistaat Bayern für jedes Gemeindegebiet zur Verfügung gestellte Kurzgutachten liefert eine erste Datengrundlage zum energetischen Ist-Zustand. Eine überschlägige Analyse des Wärmebedarfs führen Sie lediglich in den Teilgebieten durch, in denen Sie gemäß des Kurzgutachtens ein erhöhtes Energieeinsparpotenzial vermuten.

Potenzialanalyse nach § 16 WPG – eingeschränkt (S. 17 ff.)

Die Potenzialanalyse erfolgt im verkürzten Verfahren eingeschränkt und konzentriert sich nur auf die Bewertung von Quellen für die dezentrale Wärmeversorgung, wie oberflächennahe Geothermie, Umgebungsluft, Biomasse und Solarthermie. Teilgebiete mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial prüfen Sie zusätzlich auf Möglichkeiten zur Energieeinsparung. Es entfällt die Prüfung von Potenzialen für die Nutzung von Tiefengeothermie, Oberflächengewässern, Abwasser, unvermeidbarer Abwärme, grünem Wasserstoff und anderen grünen, synthetischen Gasen.

Erstellung des Zielszenarios nach § 17 WPG

Basierend auf den Ergebnissen der Bestands- und Potenzialanalyse entwickeln Sie ein Zielszenario für dezentrale Versorgungsgebiete. Dieses Szenario definiert, wie die Wärmeversorgung für die Teilgebiete unter Berücksichtigung der lokalen Potenziale und der Klimaschutzziele organisiert werden kann.

Umsetzungsstrategie nach § 20 WPG – optional

Im verkürzten Verfahren ist die Entwicklung einer Umsetzungsstrategie nicht verpflichtend. Es steht Ihnen jedoch frei, Maßnahmenpläne mit konkreten Schritten zur Realisierung der dezentralen Wärmeversorgung für die identifizierten Teilgebiete zu erstellen.

Anzeige des Wärmeplans nach §§ 13, 24 WPG

Die jeweiligen Ergebnisse der Eignungsprüfung, der Bestandsanalyse und der Potenzialanalyse, den Entwurf des Wärmeplans und den fertiggestellten Wärmeplan veröffentlichen Sie auf der Webseite Ihrer Kommune. Zudem müssen Sie den beschlossenen und veröffentlichten Wärmeplan innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung an das Landesamt für Maß und Gewicht übermitteln.

Querschnittsaufgabe: Beteiligung und Kommunikation nach §§ 7, 13, 22 WPG

In der KWP ist die Beteiligung der relevanten Akteure sowie der Öffentlichkeit ein bedeutender Erfolgsfaktor. Mit einem transparenten Beteiligungsprozess verbessern Sie die Zusammenarbeit in Ihrer Gemeinde und fördern die Akzeptanz der

Wärmewände. Das WPG gibt dabei zwingend zu beteiligende Akteure vor (§ 7 WPG). Als planungsverantwortliche Stelle sind Sie dazu angehalten, die betroffene Öffentlichkeit über Zwischenergebnisse und das finale Ergebnis im Internet zu informieren, beispielsweise über die Webseite (§ 13 WPG).

Fortschreibung und Monitoring nach § 25 WPG

Alle fünf Jahre muss die planungsverantwortliche Stelle prüfen, ob die Voraussetzungen für das verkürzte Verfahren weiterhin erfüllt sind. Bei wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen sind Sie dazu verpflichtet, die KWP zu aktualisieren, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Gegebenenfalls ist dann eine reguläre KWP notwendig, bei der das verkürzte Verfahren nicht mehr angewendet werden kann.

Entsprechend der Vorgaben liegt ein Angebot der Firma Bayernwerk Netz vor, das bereits eine Vielzahl dieser Gutachten für die kommunale Wärmeplanung durchgeführt hat und als zuverlässiger und leistungsfähiger Partner bei den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a.Main bekannt ist. Die Bürgermeister haben sich in dafür ausgesprochen, das Verfahren für alle Gemeinden zusammen zu beauftragen. Der Angebotspreis beläuft sich auf 60.238,38 € brutto.

Dem Gemeinderat ist die Erwähnung wichtig, dass sich aus der Planung keine Verpflichtung des Bürgers zum Anschluss an einem eventuellen Wärmenetz ergibt.

Der Gemeinderat beauftragt die Bayernwerk Netz GmbH mit der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung im vereinfachten Verfahren in der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a.Main zu einem Angebotspreis von 60.238,38 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 05 Bestellung eines Gemeindewahlleiters und eines Stellvertreters für die Kommunalwahlen 2026

2. Bürgermeister Schwab legt ausführlich die gesetzlichen Grundlagen dar. Berufen werden können der Erste Bürgermeister, die weiteren Bürgermeister, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft.

Zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen oder zu dessen Stellvertretung kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum Ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder bei diesen Wahlen beauftragter für den Wahlvorschlag oder dessen Stellvertretung ist.

Aufgrund dieser zahlreichen Einschränkungen hinsichtlich des Personenkreises wird vorgeschlagen, den Gemeindewahlleiter bzw. dessen Stellvertreter aus dem Kreise der Bediensteten der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a.Main zu berufen.

Damit ist zugleich auch sichergestellt, dass die zu beachtenden rechtlichen Vorgaben zeitnah und ohne größeren Aufwand durch die Verwaltungsgemeinschaft umgesetzt werden können.

Folgende Personen werden vorgeschlagen:

Gemeindewahlleiterin: Frau Marion Müller

Stellvertreterin: Frau Claudia Roth

Der Gemeinderat ist mit dem Vorschlag einverstanden und beruft die beiden Personen zur Gemeindewahlleiterin und Stellvertreterin.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 06	Verschiedenes
---------------	----------------------

TOP 06 A	Vergabe Flachdachabdichtung für die Kita
-----------------	---

2. Bürgermeister Schwab informiert über ein eiliges Dienstgeschäft. Die Arbeiten für die Flachdachabdichtung am Anbau im Kindergarten wurden aufgrund der Dringlichkeit der Durchführung während der Schließzeiten der Kita kurzfristig an die Firma Blechtech Spenglerei aus Frammersbach vergeben. So konnte sichergestellt werden, dass sich die weiteren Arbeiten im Anbau nicht verzögern.

TOP 06 B	2. Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Windpark LONERO
-----------------	---

Die Veranstaltung findet am 18.09.2025 um 19 Uhr in der Stadthalle Lohr a.Main statt. Alle interessierten Bürger sind herzlich eingeladen.

TOP 06 C	Infoveranstaltung der Bürgerliste
-----------------	--

Anlässlich der Kommunalwahlen 2026 wird am 23.09.2025 um 19:30 Uhr in der Turnhallengaststätte über die Möglichkeiten informiert.

Beim Termin geht es um die Aufgaben des Gemeinderates und Bürgermeister außerdem soll über die hauptamtliche / ehrenamtliche Tätigkeit des Bürgermeisters diskutiert werden

Alle GR-Mitglieder hoffen, dass es auch bei der kommenden Wahl bei einer Einheitsliste bleibt, da sie sich in den vergangenen 12 Jahren bewährt hat und durch die konstruktive Arbeit viele für den Ort wichtige Projekte umgesetzt werden konnten. Die Liste ist für alle offen, die bereit sind, sich für die Gemeinde Neustadt mit seinem Ortsteil Erlach einzusetzen.

TOP 06 D	Fahrbahnmarkierung zur Verkehrsregelung
-----------------	--

Anfrage von Steffen Heidenfelder.

Er regt an, die Fahrbahnmarkierung, die bereits an einigen „Rechts-vor-Links-Kreuzungen“ im Ortsgebiet angebracht wurden, speziell auch an der Kreuzung Megingaudstraße/Am Michaelsberg anzubringen, da es hier immer wieder zu gefährlichen Situationen komme.

Ellen Günther regte an, diese Markierungen auch im Ortsgebiet von Erlach, vordringlich an der Mainuferstraße, anzubringen.

Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung!