

Bericht über die Sitzung des Gemeinderates Neustadt a.Main vom 20.04.2023

Anwesend: Morgenroth Stephan, Erster Bürgermeister; Braun Wieland; Fleckenstein Anton; Gowor Peter; Günther Ellen; Harth Jochen; Kimmel Stefan; Maier Wolfgang; Schwab Klaus, 2. Bürgermeister;

Entschuldigt: Grübel Rosalinde, 3. Bürgermeisterin; Hartung Sandra; Heidenfelder Steffen; Selke Susanne

TOP 01	Begrüßung durch den Bürgermeister und Genehmigung der Niederschrift vom 09.02.2023
---------------	---

Vor Eintritt in die heutige Tagesordnung fand eine nichtöffentliche Vorberatung zu TOP 4 statt.

Der Erste 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 öffentlichen Sitzung vom 09.02.2023 wurde zugestellt. Die Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung liegt zur Einsichtnahme auf. Einwendungen werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt daher als genehmigt.

TOP 02	Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Neustadt a.Main (BGS/WAS); Verschmelzung des Beitragssatzes aus der VES-WAS
---------------	--

Für die Deckung des Aufwandes für die Verbesserung und Erneuerung der gemeindlichen Wasserversorgung für das gesamte Gemeindegebiet erhob die Gemeinde über die Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung (VES-WAS) Verbesserungsbeiträge.

Die Maßnahme ist nun vollständig abgeschlossen und abgerechnet. Der hierbei erhobene Beitragssatz aus § 6 ist somit mit dem bestehenden Beitragssatz § 6 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Neustadt a.Main (BGS/WAS) zu verschmelzen.

Hieraus ergibt sich folgende Änderungssatzung:

SATZUNG
zur Änderung der
Beitrags- und Gebührensatzung
zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS)
der Gemeinde Neustadt a.Main

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Neustadt a.Main folgende Änderungssatzung:

§ 1

§ 6 erhält folgende Fassung:

§ 6
Beitragssatz

(1) Der Beitrag beträgt

- | | |
|---|---------|
| a) pro m ² Grundstücksfläche | 2,04 € |
| b) pro m ² Geschossfläche | 12,36 € |

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Neustadt a.Main,



Morgenroth
Erster Bürgermeister
der Gemeinde Neustadt a.Main

Der Gemeinderat beschließt die vorstehende Änderungssatzung vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes zu einer Campingplatzgaststätte
---------------	---

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde nach § 35 Baugesetzbuch. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Flächennutzungspläne reichen nicht bis an die südliche Gemarkungsgrenze, weshalb der Campingplatz dort auch nicht erfasst ist.

Das Gebäude diente dem ehemalige Campingplatzbetreiber als Anmeldebereich mit Einkaufsmöglichkeit für die Campinggäste. Ebenso diente es als Büro und Wohnung.

Nun soll durch eine Raumneuordnung eine urige Gaststätte im Hüttenstil entstehen mit 90 Sitzplätzen. Dazu kommt ein abtrennbarer Nebenraum mit nochmals 16 Sitzplätzen. In erster Linie dient sie der Bewirtung der Campinggäste. Allerdings soll das Lokal auch externen Gästen offenstehen. In den Sommermonaten, während des Campingplatzbetriebes, wird der Ausschank auf 22 Uhr beschränkt um die nötige Nachtruhe der Gäste und einen geregelten Feierabend des Betreibers zu gewährleisten.

In den Wintermonaten wären z.B. Seniorennachmittag und Wirtshaussingen geplant. Aber auch Theater- und Musicalaufführungen, sowie Comedy-Abende und Familien- oder Firmenfeiern sind angedacht. Sämtliche Veranstaltungen sollen nicht mehr als 200 Besucher ermöglichen. Bezüglich der Lärmbelästigung der angrenzenden Wohnbebauung dürfte die vielbefahrene Staatsstraße 2315 mehr beeinträchtigen. Dies ist aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt zu prüfen.

Durch diese Staatsstraße ist der Campingplatz auch verkehrstechnisch erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Rothenfels. Durch die Kläranlage der Gemeinde Neustadt a.Main erfolgt die Abwasserbeseitigung. Diese ist jedoch vertraglich nicht geregelt. Darauf wurde in einem Vorgespräch der Bauherren mit Bürgermeister in Verwaltung hingewiesen. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass eine Überrechnung der Kläranlage im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt. Erst danach kann bestimmt werden, ob und ggf. in welcher Form die Abwasserentsorgung durch die Gemeinde Neustadt weiter wahrgenommen werden kann. Daher einigte man sich auf eine Befristung für die Jahre 2023 und 2024.

Der Gemeinderat stimmt der Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes zu einer Campingplatzgaststätte auf der Fl.-Nr. 1983 der Gemarkung Neustadt a.Main befristet bis 31.12.2024 zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Zweiter Bürgermeister Klaus Schwab nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung als Planfertiger nach Art. 49 Abs 1 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

TOP 04	Beschlussfassung über den Verkaufspreis der gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet „Mühlwiesen“
---------------	--

Zu diesem Punkt fand vor dem Eintritt in die Tagesordnung eine kurze nicht-öffentliche Information über die Zusammensetzung der Kosten für das Baugebiet Mühlwiesen für die Gemeinderatsmitglieder statt.

Für die vorzeitige Vermarktung und Veräußerung der gemeindlichen Bauplätze im Geltungsbereich des Baugebiets „Mühlwiesen“ soll heute durch den Gemeinderat der Verkaufspreis für die gemeindlichen Bauplätze festgelegt werden.

Die Gemeinde hat frühzeitig noch vor Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets „Mühlwiesen“ mit der Vermarktung der gemeindlichen Bauplätze begonnen.

Im Zeitraum vom 15.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 hatten die Bauplatzinteressenten Zeit, sich für das Baugebiet zu bewerben.

Insgesamt gingen bei der Gemeinde 13 Bewerbungen für gemeindliche Bauplätze ein. Im Nachgang gingen noch zwei weitere Bewerbungen ein, welche allerdings im ersten Auswahlverfahren keine Berücksichtigung finden konnten.

Da der Verkauf der gemeindlichen Bauplätze schon vor dem Abschluss der tiefbaulichen Erschließung des Baugebiets und dessen Schlussabrechnung erfolgen soll, sollen der Verkaufspreis „politisch“ festgelegt werden.

D.h., die gesamten Verkaufserlöse sollen die gesamten Kosten für die aktuell neun gemeindlichen Grundstücke – also den aktuellen Verkehrswert sowie die anteiligen Erschließungsbeiträge - weitestgehend decken. Ziel hierbei ist es, das Kostenrisiko für die Gemeinde möglichst gering zu halten.

Aufgrund des Ausschreibungsergebnisses für die tiefbauliche Erschließung, den Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen erster Änderung, den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, der vom ADBV ermittelten Einwurfs- und Zuteilungswerte der gemeindlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Umlegungsverfahren, sowie der Differenzsumme der Einwurfs- und Zuteilungswerte kommt die Gemeinde zu voraussichtlichen Gesamtkosten von ca. 94,89 EUR je Quadratmeter Grundstückfläche. Diese Kosten beinhalten somit alle Erschließungskosten, d.h. 90 % der erschließungsbeitragsfähigen Gesamtkosten. Da alle Bauplätze als gleichwertig zu betrachten sind, soll für alle Grundstücke der gleich Quadratmeterpreis gelten.

1. Der Gemeinderat beschließt für die gemeindlichen Bauplätze keine Preisstaffelung vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Der Verkaufspreis incl. Erschließungskosten beträgt für alle gemeindlichen Bauplätze 95 Euro je Quadratmeter.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Abweichend von Nr. 4.2 der Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken soll das Rückkaufsrecht der Gemeinde nicht nach vier Jahren für den Fall gelten, dass noch nicht mindestens der Rohbau erstellt wurde, sondern erst wenn innerhalb von sechs Jahren keine Bezugfertigkeit hergestellt ist (Baugebot).

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von Bohrungen zur Bodenuntersuchung in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Brunnengalerie Erlach-Süd"

Mit der Bodensondierung soll die Beeinträchtigung der Brunnengalerie der FWM durch den geplanten Bau des Milchviehstalles auf dieser Flurnummer geprüft werden. Eine Beeinträchtigung der gemeindlichen Trinkwasserversorgung ist mit den Bodenrammungen bis 6m unter Geländeoberfläche ausgeschlossen. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben daher ohne Auflagen oder Hinweise zugestimmt werden.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf Durchführung von Bohrungen zur Bodenuntersuchung in der Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnengalerie Erlach-Süd“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 137 zur Kenntnis und fordert keine Inhalts- und Nebenbestimmungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderatsmitglied Anton Fleckenstein nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

TOP 06 Verschiedenes

Der Vorsitzende informierte die Mitglieder des Gemeinderates über folgende Punkte:

TOP 06 A 50-jähriges Bestehen des Landkreises Main-Spessart

Zu diesem Jubiläum veranstaltet der Landkreis an Pfingsten ein großes Fest in Urspringen - eine Einladung vom Landratsamt für jede Gemeinde liegt vor - es sei der Wunsch, dass auch von jeder Gemeinde am Festzug teilgenommen werde - Bürgermeister und Gemeinderatsmitglieder, sowie alle Vereine und interessierten Bürger sind herzlich hierzu eingeladen.

Der Bürgermeister wird in der nächsten Woche noch ein entsprechendes Schreiben an alle Ortsvereine verfassen.

TOP 06 B Holz-Geländer am offenen Bachlauf

Von Gemeinderatsmitglied Wolfgang Maier wurde angeregt, sich das Holz-Geländer am offenen Bachlauf dringend einmal anzusehen. Bürgermeister Stephan Morgenroth teilte mit, dass bereits am nächsten Donnerstag ein Ortstermin hierzu vereinbart ist.

Es schloss sich eine nichtöffentliche Sitzung an.