Markt Neubrunn

mit Böttigheim

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Marktgemeinderates Neubrunn

Sitzungsdatum:	Mittwoch, den 07.10.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:30 Uhr
Ort:	Bürgersaal des Rathauses Böttigheim

Anwesenheitsliste

Erster Bügermeister

Hofmann, Horst

Zweiter Bürgermeister

Barth, Manuel

Dritter Bürgermeister

Haas, Reiner

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bimmer, Edmund
Blatz, Barbara
Dengel, Peter
Hellmann, Alfred
Imhof, Daniel
Schönenberg, Sebastian
Steiler, Frank
Stieber, Martin
Wagner, Gerhard

Schriftführer/in

Schmitt, Jutta

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

May, Matthias	entschuldigt
Müller, Anna-Sophie	entschuldigt
Seidenspinner, Tino, Dr.	entschuldigt

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Marktgemeinderates Neubrunn fest.

Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit des Marktgemeinderates Neubrunn anwesend und stimmberechtigt ist. Der Marktgemeinderat Neubrunn ist daher beschlussfähig (Art. 47 GO).

Der Erste Bürgermeister eröffnet die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Die Niederschrift der letzten Sitzung vom 16.09.2026 wird während der Dauer der Sitzung vom 18.11.2026 zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aufliegen.
Kurzfristig die Genehmigung erfolgt in der nächsten Sitzung!

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bekanntgabe von in "nichtöffentlicher Sitzung" gefassten Beschlüssen

Breitbandausbau 2. Abschnitt

Die Beratungsleistung im Rahmen der Gigabit-RL 2.0 für den 2. Abschnitt des Breitbandausbaus wird gemäß Angebot vom 21.08.2026 zum Preis von 17.136,00 € an die Firma Dr. Först Consult in Würzburg vergeben.

TOP 2 Kurzinformation Sachstand neues Feuerwehrhaus

Der vom GR beauftragte Projektkoordinator Alexander Chesauan, der Erste Bürgermeister und die Verwaltung waren am 07.09.2026 zu einem Abstimmungsgespräch bei der Regierung von Unterfranken in Würzburg vorstellig.

Im Nachgang dieses Gesprächs wurde der Regierung seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass die in Aussicht gestellte Förderung für den Umbau der Forster-Halle nicht in Anspruch genommen wird.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit Alexander Chesauan am 17.09.2026 den Förderantrag für den Neubau mit den aktuellen Planunterlagen über die digitale Plattform bei der Regierung von Unterfranken eingereicht.

Alexander Chesauan gibt im Gemeinderat einen Sachstandsbericht zum Neubau ab.

TOP 3 Vorstellung Sachstand Archiv Markt Neubrunn

Herr Mike Geis stellt den aktuellen Sachstand bezüglich des Abschlusses der Archivarbeiten vor.

Herr Geis konnte an der Sitzung nicht teilnehmen.
Der Gemeinderat stimmte konkludent einer Vertagung zu.

TOP 4 Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung im EG in Büroräume (IT-Dienstleister) ohne bauliche Veränderung; Fl.Nr. 803/12 Gem. Neubrunn

Sachverhalt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wurde in der Sitzung am 27.08.2026 erteilt. Insofern wird darauf Bezug genommen.

Da es sich bei den geplanten Büroräumen um einen nicht störenden Gewerbetrieb handelt und die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO entspricht, ist für das Bauvorhaben eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauBG bezüglich § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO notwendig.

Der entsprechende Antrag ist gestellt worden.
Das Landratsamt bittet den Markt Neubrunn diesbezüglich noch um sein Einvernehmen.

Auszug aus dem Antragsschreiben:

Gegenstand
Hiermit beantrage ich gemäß §31 Abs. 1 BauGB die Zulassung einer Ausnahme nach §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Begründung
Für das Grundstück besteht derzeit kein wirksamer qualifizierter Bebauungsplan, da der Bebauungsplan außer Kraft gesetzt ist.
Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne von §4 BauNVO.
Damit beurteilt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gemäß §34 Abs. 2 BauGB allein danach, ob das Vorhaben nach §4 BauNVO zulässig wäre. Auf Ausnahme findet §31 Abs. 1 BauGB entsprechend Anwendung.
Maßgeblich ist, ob der Betrieb typischerweise mit Störungen verbunden ist, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen. Eine reine Büronutzung im IT-Bereich gehört zu den Nutzungen mit den geringsten denkbaren Störgrad: Es werden keine Maschinen betrieben, es findet keine Produktion, Lagerung oder Anlieferung statt, es entstehen keine Gerüche, Erschütterungen oder Luftverunreinigungen. Die entstehenden Geräusche beschränken sich auf Gespräche und übliche Bürogeräte und liegen damit unterhalb des Niveaus, das bei einer Wohnnutzung – etwa mit Kindern, Haushaltsgeräten oder Gartennutzung – typischerweise auftritt.
Der Betrieb ist auch nach Umfang und Betriebsweise gebietsverträglich. Mit derzeit 6 Beschäftigten, die überwiegend im Homeoffice oder beim Kunden tätig sind, handelt es sich um einen kleinteiligen Betrieb, der sich in seiner Dimension nicht von einer Wohnnutzung unterscheidet. Die Betriebszeiten liegen ausschließlich innerhalb der Tagzeit an Werktagen; in den besonders schutzwürdigen Ruhezeiten – abends, nachts, an Wochenenden und Feiertagen – ruht der Betrieb vollständig, sodass das Gebäude in diesen Zeiten sogar ruhiger ist als bei einer Wohnnutzung.
Der durch die Nutzung ausgelöste Ziel- und Quellverkehr beschränkt sich auf die An- und Abfahrt der Beschäftigten jeweils einmal am Tagesanfang und Tagesende. Ein Kundenverkehr findet nicht statt. Damit liegt das Verkehrsaufkommen im Rahmen dessen, was auch von einer entsprechend belegten Wohnung ausgeht. Hierfür stehen vier Stellplätze zur Verfügung (2x Garage, 2x Außenstellplatz). Eine Satzung für Stellplätze ist in Neubrunn meines Wissens nicht vorhanden.
Der Erteilung der Ausnahme stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Belange entgegen. Der Gebietscharakter als Wohngebiet bleibt uneingeschränkt gewahrt. Das Vorhaben nutzt vorhandene Bausubstanz ohne zusätzliche Flächenversiegelung und trägt zur wohnungsnahen Bereitstellung von Arbeitsplätzen bei, was den Zielen des §1 Abs. 6 BauGB entspricht.

Beteiligung der Nachbarn
Die unmittelbar angrenzenden Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert und um Zustimmung gebeten. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen -Zulassung Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauBG bezüglich § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO- wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 5 Förderinitiative "Innen statt Außen" und Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken hat in einem Rundschreiben vom 29.05.2018 die sich in einem Programm der Städtebauförderung befindlichen Kommunen über die neue Förderinitiative "In-nen statt Außen" („IsA“) informiert. Ein Förderantrag hierfür ist zu stellen.

Mit dieser Förderinitiative sollen Gemeinden bei ihrem Engagement zum Flächensparen mit ei-nem erhöhten Fördersatz unterstützt werden, d. h. der Fördersatz (zuwendungsfähige Kosten) wird um 20 Prozentpunkte von 60 auf 80 Prozent erhöht. Es können i. d. R. innerörtliche Maß-nahmen bezuschusst werden, die innerhalb von Erneuerungsgebieten liegen.

Dazu zählen vor allem:

- kommunale Maßnahmen
- die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Baudenkmälern und stadtbildprä-genden Gebäuden (auch Maßnahmen Dritter oder Privater),
- die Belebung ehemals militärisch oder durch die Bahn genutzter Brachflächen sowie von Industrie- und Gewerbebrachen durch neue Nutzungen.

Es kommen nur solche Maßnahmen in Frage, für die Städtebaufördermittel für das Programmjahr eingeplant und beantragt wurden. Weiterhin wird für die Gewährung von Mitteln im Rahmen dieser Förderinitiative das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorausgesetzt.

Zudem ist auch die Erstellung von Konzepten, Planungen, Gutachten und Beratungsleistungen, die der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung dienen, förderfähig, sofern sie im Zusam-menhang mit den Zielen der Förderinitiative stehen. Falls Maßnahmen nicht aus einem städte-baulichen Entwicklungskonzept abgeleitet werden können, müssen die Zielvorstellungen bzw. Entwicklungen dargestellt werden, die mit der Maßnahme angestrebt werden.

Maßnahmen sollen den Zielen der Städtebauförderung und dementsprechend auch dem Ziel der Förderinitiative „Innen statt Außen“ entsprechen, den Fokus auf die Innenentwicklung der Kommune zu legen. Des Weiteren muss für die Erfüllung der Voraussetzungen für die Gewährung von Mitteln aus der Förderinitiative „Innen statt Außen“ ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde zur Innenentwicklung gefasst werden.

Der Markt Neubrunn verfolgt in der Stadtentwicklung den Ansatz zum nachhaltigen Umgang mit Flächen und hat diesbezüglich bereits einige Maßnahmen durchgeführt oder im Rahmen des ISEK in Planung, u.a.

- Um weitere Entscheidungsprozesse zum Thema Baulandentwicklung und der damit ver-bundenen Ausweisung von Bauflächen aufzubereiten, hatte die Gemeinde in der jüngeren Vergangenheit die Anzahl kommunaler und privater Wohnbauplätze, die freien Gewerbeflächen sowie die jeweiligen verkaufsbereiten Eigentümer erfasst und

diese kontaktiert. Einzelne Grundstücke und Wohnungen konnten so vermittelt werden.
- Nach dem Baugebiet Erweiterung Kirchenberg wurde in den letzten Jahren bewusst auf die Ausweisung weiterer Baugebiete bzw. die konkrete Vorbereitung hierzu verzichtet.

Dies zeigt eine grundsätzliche Ausrichtung auf Potentiale der innerstädtischen Entwicklung. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem Ziel der Bundesregierung, den Flä-chenverbrauch bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu verringern, ist der Markt Neubrunn bestrebt, auch in Zukunft aktiv vorausschauend zu handeln, unter der Prämisse, den Flächenverbrauch einzuschränken und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen vor der Schaffung von Baurecht auf den tatsächlichen Bedarf hin zu prüfen. Das Augenmerk ist auf die Attraktivitätssteigerung des Ortskerns gerichtet.

vertagt Ja 9 Nein 3

TOP 6 Bekanntgaben

Bauhofzaun:
Am 01.10.2026 hat die Versicherung des Unfallverursachers die Reparaturfreigabe erteilt. Am gleichen Tag wurde die Fa. Zaun & Sicherheit von der Verwaltung damit beauftragt.

Tor Bauhof:
Die Steuerung am Bauhoftor ist wohl irreparabel defekt. Die Fa. Heras schickt demnächst ein Angebot. Es ist mit mehreren tausend Euro zu rechnen, um das Tor wieder gängig zu machen.

Hydranten mutwillig geöffnet - Gemeinde bittet um Hinweise
Am Sonntag, den 04.10.2026, wurde festgestellt, dass bislang unbekannte Personen einen Hydranten in der Gartenstraße sowie einen weiteren Hydranten beim Salzsilo am Beckenpfad geöffnet haben.

Dadurch ist über einen bislang nicht bekannten Zeitraum hinweg eine erhebliche Menge Trinkwasser unkontrolliert ausgetreten. Da nicht bekannt ist, wann die Hydranten geöffnet wurden, lässt sich derzeit auch nicht abschätzen, wie viel Wasser dabei verloren gegangen ist.

Im Rainberg Boten wurde ein entsprechender Artikel veröffentlicht. Wer zum betreffenden Zeitraum verdächtige Beobachtungen gemacht hat oder Hinweise zu den Verursachern geben kann, wird gebeten, sich beim Markt Neubrunn zu melden.

Bauabnahme RÜ IV
Die Baumaßnahme ist fast fertiggestellt. Die festgestellten Mängel werden noch beseitigt.

NetCom BW
Die Ausschreibung ist abgeschlossen. Den Zuschlag für die Baumaßnahmen hat die Fa. Nevo Net erhalten. Im Zeitraum Okt. 26 bis Anfang Mai 27 sollen die Arbeiten ausgeführt werden.

Bürgermeisterarbeitstagung
Am 7.10.26 fand im Landratsamt Würzburg eine Bürgermeisterarbeitstagung unter dem Thema Zivile Verteidigung statt. Zu diesem Thema kommen noch Maßnahmen auf die Gemeinde zu.

ILE Waldsassengau
2. Bürgermeister Manuel Barth nahm an einer Begehung von öffentlichen Gebäuden in Neubrunn und Böttigheim teil.
Zu der erfolgten Bestandsaufnahme der Gebäude erhält die Gemeinde einen Bericht.

Verkehrsschau am 5.10.26
Ergebnisse:

***Parkplätze Torhaus**:*
Vorfahrtsregel ändern, Anbringung von Straßenschildern

Grombühl:
Anfrage eines Bürgers: Große Gehsteigfläche vom Anwesen Grombühl 6 bis Anwesen Grombühl 16 soll als Parkfläche genutzt werden. Dies wird abgelehnt.

Kreuzbergstraße
Anfrage eines Bürgers: Neben dem bereits vorhandene 30iger-Schild soll auf der Straße noch eine 30 aufgebracht werden. Dies wird abgelehnt.

Parken in Hauptstraße
Evtl. sollen hier Parkplätze eingezeichnet werden. Hierzu soll die Gemeinde Vorschläge unterbreiten.

Bushaltestelle am Rathaus Neubrunn
Vorschlag der Polizei: Zum Schutz der Kinder sollen Pylonen in Haupt- und Lindenstraße aufgestellt werden. Eine vorgeschlagene Errichtung einer 30iger-Zone vom Bürgermeister wird abgelehnt.

TOP 7 Anfragen

Weg zum Schützenhaus

Gemeinderat Martin Stieber fragt im Auftrag des Schützenvereins nach, wann der Weg an der Fernwasserleitung asphaltiert wird.

Packstation

Gemeinderätin Barbara Blatz möchte wissen, ob in Neubrunn eine Packstation errichtet werden kann.
Gemeinderat Frank Steiler erkundigt sich, ob die Gemeinde hierfür eine Fläche zur Verfügung hat, z. B. an der Turnhalle.

Kläranlage

Gemeinderat Frank Steiler fragt nach dem Sachstand bezüglich des Kläranlagenanschlusses.
Der Vorsitzende teilt mit, dass Frau Kiefel von der Stadt Wertheim im September mit ihm Kontakt aufgenommen hat. Sie hat bestätigt, dass die Kläranlage Urphar an Wertheim angeschlossen wird. Bis Ende des Jahres erhält die Gemeinde Neubrunn Informationen, ob ein Anschluss in Wertheim möglich ist.

Horst Hofmann
Erster Bürgermeister

Jutta Schmitt
Schriftführerin