

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 8. SITZUNG DES GEMEINDERATES NEUNKIRCHEN AM 09.10.2025

Sitzungstag: Donnerstag, den 09.10.2025 von 19:30 Uhr bis 20:55 Uhr

Sitzungsort: Rathaus Neunkirchen

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Neunkirchen	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Seitz, Wolfgang	
Schriftführer	
Verwaltungsfachwirt Schuhmacher, Pascal	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Seifried, Dominique	
GR Eisenhauer, Katharina	
GR Bienert, Christoph	
GR Ulrich, Thomas	
GR Knörzer, Benjamin	
GR Haas, Andreas	
3. Bgm. Hennig, Egid	
GR Bick, Armin	
GR Scheurich, Andreas	
Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Söser, Johann	entschuldigt
2. Bgm. Weber, Andreas	entschuldigt
GR Busch, Dietmar	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO war gegeben.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.09.2025**
- 2. Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung, Frankenstraße 21, Neunkirchen**
- 3. Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Lämmerheide 12, Richelbach**
- 4. Rechenschaftsbericht zum Haushalt 2024**
- 5. Anfragen und Informationen**
 - 5.1. Kommunalwahlen 2026 - Aufstellungsversammlungen**
 - 5.2. Weihnachtsfeier des Gemeinderates**
 - 5.3. Finanzbericht über die Jubiläumsfeier der Gemeinde Neunkirchen**
 - 5.4. Parkflächen für die örtliche Arztpraxis**
 - 5.5. Mängel im Gehwegbereich in den Ortsstraßen "Fleckenwiese" und "Im Knappengrund"**

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 1

vom 09.10.2025

Zahl der Mitglieder: 13

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend:

10

Die Sitzung war öffentlich.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.09.2025

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.09.2025 zugestellt wurde.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung, Frankenstraße 21, Neunkirchen

Antragsteller ist Herr Volker Ulrich, Eigentümer der Frankenstraße 21, Fl.-Nr. 18/1, Gemarkung Neunkirchen. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Das Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Zuge einer Baukontrolle im Dezember 2024 wurde festgestellt, dass auf dem Balkon des Anwesens Frankenstraße 21 die bisherige Überdachung gegen eine neue und deutlich massivere (Maße: 4,40 m Breite; 4,80 m Tiefe; 3,08 m – 3,27 m Höhe) ersetzt wurde.

Verfahrensfrei sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m², Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO. Vorliegend handelt es sich allerdings nicht um eine Terrassenüberdachung, da die Terrasse nicht ebenerdig (quasi direkt auf dem natürlichen Boden) liegt, sondern um eine Balkonüberdachung und ist demnach baugenehmigungspflichtig. Darüber hinaus lösen Balkonüberdachungen Abstandsflächen aus, da sie in der Regel als "untergeordnete Bauteile" gewertet werden, die eine Funktion von Aufenthaltsräumen nach außen verlagern.

Nachdem die Balkonüberdachung direkt an die Grundstücksgrenze zur Flurnummer 17 (Frankenstraße 19 – Gelände der Feuerwehr Neunkirchen, Eigentümer Gemeinde Neunkirchen) und Fl.-Nr. 20 (Frankenstraße 23) errichtet wurde und die Abstandsflächen somit nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, wären von den betroffenen Grundstücksnachbarn die Abstandsflächen zu übernehmen.

Die Abstandsflächenübernahme hätte zur Folge, dass der betroffene Grundstückseigentümer, sprich die Gemeinde Neunkirchen, sich damit dauerhaft verpflichtet, in der übernommenen Abstandsfläche keine Gebäude und gleichgestellten Anlagen zu errichten, für die die Einhaltung einer Abstandsfläche erforderlich ist. Ferner müssen die übernommenen Abstandsflächen bei einem eigenen Bauvorhaben beachten werden. Die betroffenen Grundstücksflächen dürfen nicht nochmals für die auf dem belasteten Grundstück befindlichen Abstandsflächen herangezogen werden.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat Neunkirchen dazu entschieden, die Abstandsflächen für die Balkonüberdachung nicht zu übernehmen. Die Gemeinde

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 2

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: 13 Anwesend: 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
----------------	---	--

Neunkirchen tritt hier als betroffener Grundstückseigentümer privatrechtlich und nicht öffentlich-rechtlich in Erscheinung.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Bgm. Seitz merkte an, dass über die Abstandsflächenthematik bereits in der vorangegangenen Sitzung beraten wurde. In dieser Angelegenheit hat sich der Gemeinderat klar positioniert, dass keine Abstandsflächen übernommen werden.

GR Seifried erkundigte sich, was die Entscheidung des Gemeinderates - keine Abstandsflächen zu übernehmen - für den Antragsteller bedeutet bzw. welche Folgen damit einhergehen.

Herr Schuhmacher erklärte, dass für die Erteilung einer Baugenehmigung die Frage, wo die Abstandsflächen nachgewiesen werden können, ausschlaggebend ist. Wenn die Abstandsflächenübernahme ausbleibt und die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, drohen rechtliche Konsequenzen wie die Ablehnung der Baugenehmigung oder im schlimmsten Fall die Beseitigung des Baukörpers.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Abstandsflächenübernahme durch die Gemeinde Neunkirchen für das Grundstück Fl.-Nr. 17, Frankenstraße 19 wird jedoch nicht zugestimmt.

Art 49 GO wurde beachtet.

GR Ulrich hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Lämmerheide 12, Richelbach

Antragsteller sind die Eheleute Lisa und Martin Rösner, Eigentümer der Lämmerheide 12, Fl.-Nr. 226/4, Gemarkung Richelbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lämmerheide“.

Die Bauherren haben bereits im April 2024 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Garage gestellt. Der Gemeinderat Neunkirchen hatte sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Die Antragsteller beabsichtigen mit den vorgelegten Planunterlagen die Errichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Lämmerheide 12.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Wandhöhe und von der Anzahl der vorgeschriebenen Vollgeschossen erforderlich.

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 3

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: 13 Anwesend: 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
----------------	---	--

Anstelle von drei Vollgeschossen wünschen die Bauherren nur zwei Vollgeschosse zu errichten. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und um große Erdbewegungen zu vermeiden, soll auf die Errichtung des Kellergeschosses verzichtet werden.

Das Wohnhaus soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° erhalten. Bei Satteldächern darf die Wandhöhe bergseitig 4,0 m und talseitig 6,50 m betragen. Um sowohl das Wohnhaus als auch den Carport vor anfallendem Oberflächenwasser zu schützen, wurde sich bei der Höheneinstellung an der Ortsstraße Lämmerheide (hier: „Hauptstraße“, nicht die Stichstraße) orientiert. Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie wurde um Überschreitung der bergseitigen Wandhöhe um 0,70 cm (=4,70 m) gebeten.

Im Zuge der Bauvoranfrage im April 2024 wurde den Antragstellern eine bergseitige Wandhöhe in Höhe von 4,75m zugestanden.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob den Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse zugestimmt werden kann. Zu beachten ist, dass es sich hier um den ersten Bauantrag handelt und demnach für künftige Fälle ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Bgm. Seitz erinnerte daran, dass der Gemeinderat zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage im letzten Jahr bereits die Zustimmung zum Bauvorhaben und zur Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe erteilt hat.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Lämmerheide“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4. Rechenschaftsbericht zum Haushalt 2024

Rechenschaftsbericht zum Haushalt 2024

Gemäß Art. 102 Abs. 1 S.4 der Gemeindeordnung (GO) ist der Jahresabschluss durch einen Rechenschaftsbericht zu erläutern.

Bgm. Seitz informierte, dass sich bei der am 27.06.2025 erstellten Jahresrechnung 2024 die Einnahmen und Ausgaben mit 4.407.236,19 € ausgleichen, sodass sie mit +/- 0 abschließt. Dabei ist aber bereits berücksichtigt, dass sich ein Sollüberschuss (aus Mehreinnahmen u. vor allem aus noch nicht durchgeföhrten bzw. noch nicht abgerechneten Maßnahmen in Höhe von 58.113,52 € ergeben hat, der im Haushaltsjahr 2024 als Zuführung zur Rücklage und gleichzeitig im Haushaltsjahr 2025 als Entnahme aus der Rücklage gebucht wurde. Im Jahr 2024 wurde keine Darlehensaufnahme durchgeföhrt.

Gegenüber den Haushaltsansätzen haben sich bei folgenden Haushaltsstellen bzw. Unterabschnitten größere Abweichungen ergeben, die näher erläutert wurden.

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 4

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: 13 Anwesend: 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
----------------	---	--

Verwaltungshaushalt

	Einnahmen	Ansatz	Ist	Bemerk. z. Abweich.
4641.1194	Gebühren f. Kindertagesstätte Neunkirchen	115.000 €	103.815 €	Ansatz ähnlich Ergebnis des Vorjahres
4641.1714	Betriebskostenförderung für Kindertagesstätte	260.000 €	221.812 €	Ansatz ähnlich Ergebnis des Vorjahres
7000.1111	Kanalbenutzungsgebühr	210.000 €	200.061 €	geringere Einleitungsmenge
8101.1599	finanzielle Beteiligung § 6 EEG f. Windkraft u. Photovoltaik	22.300 €	9.146 €	Zahlungen f. Photovoltaik stehen noch aus
8551.1311	Holzverkauf	40.000 €	46.750 €	
9000.0030	Gewerbesteuer	300.000 €	372.206 €	
9000.0100	Einkommensteueranteil	873.000 €	883.200 €	

	Ausgaben	Ansatz	Ist	Bemerk.z. Abweich.
xxxx.4xxx	Personalkosten insgesamt	949.990 €	866.174 €	besonders im Bereich Kindertagesstätte; auch Erstattungen f. Beschäftigungsverbot
2150.6722	Gastschulbeiträge an Eichenbühl u. Bürgstadt	150.000 €	135.381 €	
4641.7008	Betriebskostenförderung an auswärtige Kindertagesstätten	7.000 €	1.826 €	
6101.6555	Ortsplanung, Bebauungspläne u.ä.	500 €	6.449 €	Einbeziehungssatzung, Änderung Flächennutzungsplan
6300.5131	Straßen-Unterhalt	40.000 €	78.746 €	u.a. Straßenunterhalt i.R. Erschließung Neubaugebiet; / Arbeiten Johannisstraße Rich.
6300.5134	Verkehrssicherung, Verkehrszeichen	2.500 €	8.551 €	u.a. Markierungsarbeiten auf den Straßen
7000.5151	Kanalunterhalt	30.000 €	50.435 €	u.a. Riederner Weg; Feldweg Kapellenstraße; Kirchstraße
7000.6340	Abwasserbeseitigung - Strom	12.000 €	20.937 €	vor allem RÜB Neunkirchen
7181.6721	Kostenbeteilig.f. gemeins. Kläranlage mit Eichenbühl	125.000 €	116.454 €	
8801.5420	Heizungskosten Gebäude	10.000 €	19.804 €	Dr.-Röttiger-Str. 6, / Schloßstraße 4

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 5

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: Anwesend:	13 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
----------------	-----------------------------------	----------	--

9000.8100	Gewerbesteuerumlage	29.200 €	36.211 €	wegen höherem Gewerbesteuer-Ist
9121.8070	Zinsen f. Darlehen	52.000 €	24.215 €	noch keine Neuaufnahme in 2024
9161.8600	Zuführ.z.Vermög.haush alt	78.665 €	172.623 €	

Vermögenshaushalt

	Einnahmen	Ansatz	Ist	Bemerk.z.Abweich.
1300.3610	Zuschuss Umstellung Sirenen auf TETRA-Alarmierung	39.000 €	0 €	vorgesehen im Haushalt 2025
2150.3610	Zuschuss f. Kostenbeteil. Gen.Sanierung u. Erweit. Schule Bürgstadt	100.000 €	140.000 €	
7000.3531	Kanal-Herstellungsbeitr.	3.000 €	61.229 €	aus Bauplatzverkäufen im Baugebiet Lämmerheide
7621.3610	Zuschuss f. Erweiterung Gem.haus Neunkirchen	0 €	37.000 €	Ansatz war im Vorjahr
8811.3401	Bauplatzverkauf Baugebiet Lämmerheide abz. Kanal-Herst.beitr. u. Anteil WZV Wasser-HB	324.000 €	412.398 €	
9101.3100	Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage (Sollüberschuss aus 2023)	0 €	128.317 €	aus Jahresrechnung 2023
9121.3766	Darlehensaufnahme	1.223.885 €	0 €	nicht erforderlich
9161.3000	Zuführ.v.Verwalt.haush.	78.665 €	172.623 €	

	Ausgaben	Ansatz	Ist	Bemerk.z.Abweich.
1300.9359	Beschaffungen für die Freiw. Feuerwehren	10.000 €	20.589 €	u.a. Ersatzbeschaffung Tragkraftspritze f. FFW Richelbach
1600.9880	einmal. Zuschuss f. HvO-Gruppe f. Fahrzeugbeschaffung	0 €	5.000 €	lt. GR-Beschluss
2150.9821	Kostenbeteiligung Schule Eichenbühl f. Erw.Mensa / Mittagsbetreuung	13.200 €	0 €	Ansatz ab 2025

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 6

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: 13 Anwesend: 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
-----------------------	---	--

2150.9821	Kostenbeteiligung Schule Eichenbühl f. Lüftungsanlage	16.300 €	0 €	Ansatz ab 2025
4641.9453	Kindertagesstätte – Erweiterung	600.000 €	0 €	Ansatz Haushalt 2025
4641.9510	Parkplätze f. Kindertagesstätte	0 €	6.522 €	
4641.9452	Austausch Tor im ehem. FW-Haus Umpf. f.KiGa.-Bus	5.000 €	9.951 €	einschl. Erneuerung schadhafter Bodenplatte
6303.9510	Erschließung Baugebiet Lämmerheide - Straße	100.000 €	110.057 €	
7004.9535	Erschließung Baugebiet Lämmerheide – Kanal	255.000 €	196.000 €	
6481.9510	Brückensanierungskonzept Richelbach	30.000 €	0 €	Ansatz Haushalt 2025
6701.9450	Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED	100.000 €	0	Ansatz Haushalt 2025
7000.9452	Kanaldatenbank	15.000 €	0 €	
7500.9450	Sanierung Aussegnungshallen	35.000 €	18.482 €	weiterer Ansatz Haushalt 2025
7500.9451	Sanierung Friedhofsmauer Neunkirchen	0 €	24.426 €	Restzahlungen
7851.9510	Wegebaumaßnahmen	80.000 €	51.808 €	
9101.9100	Zuführung Sollüberschuss an Rücklage	0 €	58.114 €	Entnahme im Haushalt 2025
9121.9776	Tilgung von Darlehen	129.000 €	89.302 €	noch keine Neu-Aufnahme

Die örtliche Rechnungsprüfung kann durchgeführt werden.

GR Scheurich fragte, ob die Angabe korrekt ist, dass die Kanalarbeiten im Baugebiet Lämmerheide (Vermögenshaushalt; Haushaltsstelle: 7004.9353) um 59.000 € günstiger ausgefallen sind, als im Haushaltsplan angenommen.

Bgm. Seitz teilte mit, dass er sich beim Kämmerer erkundigen wird.

5. Anfragen und Informationen

5.1. Kommunalwahlen 2026 - Aufstellungsversammlungen

Bgm. Seitz teilte mit, dass nach Rückmeldung der einzelnen Wählergemeinschaften die Aufstellungsversammlungen wie folgt terminiert sind:

8. Sitzung des Gemeinderates Neunkirchen

Blatt 7

vom 09.10.2025	Zahl der Mitglieder: 13 Anwesend: 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
-----------------------	---	--

Donnerstag, 20.11.2025 - OT Umpfenbach, Gemeinschaftshaus Umpfenbach

Sonntag, 23.11.2025 - OT Neunkirchen, Gasthaus „Adler“

Donnerstag, 27.11.2025 - OT Richelbach, Sportheim SV Richelbach

Die für die Aufstellungsversammlungen erforderlichen Unterlagen können beim Gemeindewahlleiter, Herrn Schuhmacher, angefordert werden.

Bgm. Seitz wies darauf hin, dass jede Wählergemeinschaft für ihre „eigene“ Veranstaltung, sprich auch für die Werbung, verantwortlich ist. Die Verwaltung wird lediglich die Termine im Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlichen.

5.2. Weihnachtsfeier des Gemeinderates

Bgm. Seitz gab bekannt, dass die Weihnachtsfeier des Gemeinderates am Donnerstag, den 11. Dezember 2025 um 19:00 Uhr im Gasthof zum Adler, Neunkirchen ggf. inkl. Ehrungen stattfinden wird.

5.3. Finanzbericht über die Jubiläumsfeier der Gemeinde Neunkirchen

Bgm. Seitz teilte mit, dass der Erlös der Jubiläumsfeier „50-Jahre Gemeinde Neunkirchen“ der HVO-Gruppe Umpfenbach zu Gute kommen wird. Die Spendenübergabe wird im Rahmen der alljährlichen Weihnachtsfeier des Gemeinderates erfolgen. Die Spendenhöhe beträgt circa 4.000 €.

5.4. Parkflächen für die örtliche Arztpraxis

GR Ulrich erkundigte sich, ob im Zuge des Erweiterungsvorhabens der Kindertagesstätte „Höhenwichtel“ auch für die angrenzende Arztpraxis des Ärzteehepaars Dr. Bettina und Martin Seitz in der Dr.-Röttiger-Straße, „eigene“ Parkplätze geschaffen werden. GR Ulrich merkte an, dass aus der vorhandenen Grünfläche am Eingang ggf. zwei Parkplätze entstehen können.

Bgm. Seitz antwortete, dass er mit den Doktoren Seitz darüber sprechen wird. Klar ist, dass durch die theoretische Schaffung von zwei Parkplätzen auf der aktuellen Grünfläche, zwei öffentliche Stellplätze entlang der Straße dadurch entfallen würden.

5.5. Mängel im Gehwegbereich in den Ortsstraßen "Fleckenwiese" und "Im Knappengrund"

GR Eisenhauer teilte mit, dass in der „Fleckenwiese“, Ortsteil Umpfenbach bei Hausnummer 8 der Straßeneinlauf im Gehwegbereich abgesackt ist.

Bgm. Seitz erwähnte, dass gleiches auch in der Ortsstraße „Im Knappengrund“, Ortsteil Neunkirchen bei Hausnummer 30/31 passiert ist.

Herr Schumacher versprach den Sachverhalt verwaltungsintern weiterzugeben.