Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld

Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 10. September 2026, 19:28,

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

TOPNr.	TOPBezeichnung	Seite:
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 30.07.2026	
2.	KÖNergie eG - Vorstellung	
3.	Bauanträge	
3.1.	Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher Fl.Nr. 978,993, Gem. Althausen	
3.2.	Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher Fl.Nr. 978, 985,993, Gem. Althausen	
3.3.	Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer SB-Waschanlage Bamberger Straße 4, Fl.Nr. 3340,339, Gem. Bad Königshofen	
3.4.	Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports Kurze Bünd 2, Fl.Nr. 1713/1, Gem. Bad Königshofen	
3.5.	Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Holzlege mit gelegentlicher Unterstellmöglichkeit eines Fahrzeugs Kurze Bünd 14, Fl.Nr. 1715/1, Gem. Bad Königshofen	
4.	Sanierung des Rathauses – Gestaltung der Kellerräume und des Vorplatzes - Information Farbgestaltung Fassade	
5.	Auftragsvergaben	
6.	nichtöffentliche Entscheidungen	
7.	Informationen	
7.1.	Information zu Abzugs- und Nebenzählern bei den Abwassergebühren	

ANWESEND

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
Mitglieder des Stadtrats		
Frank Helmerich	Erster Bürgermeister	
Andre Ankenbrand	Stadtrat	
Ralf Bötsch	Stadtrat	
Matthias Fries	Stadtrat	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Christina Karasch	Stadtrat	
Katharina Keller-Haschke	Stadträtin	
Günter Kempf	Stadtrat	
Petra Kempf	Stadträtin	
Gerald Kneuer	Stadtrat	Erscheint um 18.53 Uhr zur Sitzung.
Sascha Manger	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Johann Treubert	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	Erscheint um 19.00 Uhr zur Sitzung.
Michael Weigand	Stadtrat	
Dominik Zirkelbach	Stadtrat	
Entschuldigt sind		
Leslie Dietz-Endres	Stadträtin	
Petra Friedl	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Franziska Merz	Stadträtin	
Steffen Ott	Stadtrat	
Verwaltung		
Vitali Auch	Kämmerer	
Elisa Sperl	Geschäftsleitung	

Beginn: 19:28 Uhr
Ende: 20:30 Uhr

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 30.07.2026

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 30.07.2026 wurde im Vorfeld im RIS zur Kenntnis gegeben.

Beschluss:
Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

2. KÖNergie eG - Vorstellung

Stadträtin Frau Rhein stellt in ihrer Funktion als Aufsichtsratsmitglied der KÖNergie eG den aktuellen Projektstand vor und wirbt für eine Beteiligung an diesem zukunftsträchtigen Projekt.

Nachdem aus dem Gremium auch das Rederecht für die weiteren anwesenden Vertreter beschlossen wurde, erläutern auch sie noch kurz den positiven Effekt der Anlage.

3. Bauanträge

3.1. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher Fl.Nr. 978,993, Gem. Althausen

Das geplante Vorhaben liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und im Naturpark Haßberge.

Die Voraussetzung ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB handelt, prüft das Landratsamt im Genehmigungsverfahren. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind privilegierte Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher.

Es werden 15 Reihen mit insgesamt 4.212 Modulen errichtet.

Die Lichthöhe der Agri-PV-Anlage ist 2,70 m.

Die Anlage geht über eine Fläche von 24.912 m².

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, wenn eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vorliegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen

3.2. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher Fl.Nr. 978, 985,993, Gem. Althausen

Das geplante Vorhaben liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und im Naturpark Haßberge.

Die Voraussetzung ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB handelt, prüft das Landratsamt im Genehmigungsverfahren. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind privilegierte Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit Batteriespeicher.

Es werden 13 Reihen mit insgesamt 2.782 Modulen errichtet.

Die Anlage geht über eine Fläche von 21.513,02 m².

Die Errichtung der Agri-PV-Anlage erstreckt sich über den öffentlich-gewidmeten Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 972), der im Eigentum der Stadt Bad Königshofen ist. Diese Fläche darf nicht bebaut werden.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, wenn eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vorliegt. Die Agri-PV-Anlage darf nicht über den städtischen Weg Fl.Nr. 972 errichtet werden, dies ist aus der Planung rauszunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen

3.3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer SB-Waschanlage Bamberger Straße 4, Fl.Nr. 3340,339, Gem. Bad Königshofen

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich, im Heilquellenschutzgebiet, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der Gestaltungssatzung. Zudem liegt es im Ensemblebereich der Stadt Bad Königshofen und im Bereich von Bodendenkmälern.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer SB-Waschanlage mit zwei Waschboxen sowie einer Saugstation.

Die Betriebszeiten sollen von Montag bis Samstag 06:00 – 21:00 Uhr sein.

Der Antrag wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 23.01.2020 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde mehrheitlich angenommen. Der Stadtrat empfiehlt und fordert aufgrund der angespannten Wasserkapazitäten, eine Anlage mit bis zu 90 % Wasserrückgewinnung zu errichten.

Hierbei wurde allerdings von den Betriebszeiten 07:00 – 20:00 Uhr ausgegangen.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sofern die Betriebszeiten von 07:00 – 20:00 Uhr beibehalten werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

3.4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports Kurze Bünd 2, Fl.Nr. 1713/1, Gem. Bad Königshofen

Der o. g. Antrag wurde in der Bauausschussitzung vom 30.07.2026 behandelt. Aufgrund der Beschlussfassung ist es nicht möglich einen Bescheid zu erlassen, daher ist es notwendig, dass über diesen Antrag erneut entschieden wird.

Das Vorhaben befindet sich gemäß § 30 BauGB im Gebiet des Bebauungsplans „Am Rennweg“ und liegt im Heilquellenschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan besagt Allgemeines Wohngebiet.

Die Antragsteller haben vor der Garage ein Carport (6 m x 6 m x 2,5 m) errichtet. Der Carport wurde mit einem Glasdach 1-2 Grad Dachneigung und ohne Begrünung oder Bekiesung auf dem Dach errichtet.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Rennweg“ werden nicht eingehalten:

- Flachdächer für in Holzbauweise erstellte Carports sind bis zu 5 ° zulässig. Bei Flachdächern von Carports ist aus optischen und schallschutztechnischen Gründen nur eine Flachdachbegrünung oder Bekiesung zulässig. (Festsetzung Punkt II/2.3 der 5. Änderung)

- auf jedem Baugrundstück ist mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück jeweils eine genehmigungsfreie untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, jedoch nicht auf den der öffentlichen Straße zugewandten Teilen des Grundstückes (nicht in Vorgärten). (Festsetzung Punkt II/2.1)

- Diese Flächen werden an Straßen in der Regel von eingetragenen Baugrenzen bzw. Baulinien oder Zaunführungen begrenzt. In dieser Fläche zum Straßenkörper hin darf die Sicht ab 0,30 m über Oberkante Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) gehindert sein; das gleiche gilt für direkt dargestellte Sichtdreiecke. (Festsetzung Punkt II/3.1)

Der 1.Bürgermeister stellt gemeinsam mit dem Gremium klar, dass die Zukunft der sogenannten „Schwarzbauten“ mit dem heutigen Tag ein Ende finden wird. Die bisherige Duldung von bereits errichteten Bauwerken ohne Genehmigung wird rigoros geahndet und auch wieder verstärkt mit der Rückbauforderungen belegt. Er appelliert an die Bürger und Bürgerinnen sich im Vorfeld genauer zu erkundigen und die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.

Beschluss:
Von der textlichen Festsetzung II/2.3 wird befreit. Der Carport darf mit einem Glasdach ohne Bekiesung und mit einer Neigung von 1-2 Grad errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 angenommen
Beschluss:
Von der textlichen Festsetzung II/2.1 wird befreit. Der Carport darf auf die öffentliche Straße zugewandt sein (im Bereich des Vorgartens) errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 angenommen
Beschluss:
Von der textlichen Festsetzung II/3.1 wird befreit. Der Carport darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden und ist über 0,8 m.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3 angenommen
Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen

3.5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Holzlege mit gelegentlicher Un-

terstellmöglichkeit eines Fahrzeugs Kurze Bünd 14, Fl.Nr. 1715/1, Gem. Bad Königshofen

Der o. g. Antrag wurde in der Bauausschussitzung vom 30.07.2026 behandelt. Aufgrund der Beschlussfassung ist es nicht möglich einen Bescheid zu erlassen, daher ist es notwendig, dass über diesen Antrag erneut entschieden wird.

Das Vorhaben befindet sich gemäß § 30 BauGB im Gebiet des Bebauungsplans „Am Rennweg“ und liegt im Heilquellenschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan besagt Allgemeines Wohngebiet.

Die Antragsteller haben eine Holzlege mit gelegentlicher Unterstellmöglichkeit eines Fahrzeuges errichtet.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Rennweg“ werden nicht eingehalten:

- auf jedem Baugrundstück ist mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück jeweils eine genehmigungsfreie untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, jedoch nicht auf den der öffentlichen Straße zugewandten Teilen des Grundstückes (nicht in Vorgärten). (Festsetzung Punkt II/2.1)

- Diese Flächen werden an Straßen in der Regel von eingetragenen Baugrenzen bzw. Baulinien oder Zaunführungen begrenzt. In dieser Fläche zum Straßenkörper hin darf die Sicht ab 0,80 m über Oberkante Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) gehindert sein; das gleiche gilt für direkt dargestellte Sichtdreiecke. (Festsetzung Punkt II/3.1)

Beschluss:
Von der textlichen Festsetzung II/2.1 wird befreit. Die Holzlege darf auf die öffentliche Straße zugewandt sein (im Bereich des Vorgartens).

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen
Beschluss:
Von der textlichen Festsetzung II/3.1 wird befreit. Die Holzlege darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden und ist über 0,8 m.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen
Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen

4. Sanierung des Rathauses – Gestaltung der Kellerräume und des Vorplatzes - Information Farbgestaltung Fassade

An einem Vor-Ort Termin am 27.08.2026 wurden die Musterflächen zusammen mit Herrn Schmitt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege begutachtet. Die Farbgestaltung des Obergeschosses soll entsprechend der bereits ausgeführten Musterflächen umgesetzt werden. Die Rücklagen werden in einem Ockerton, die Kissen sowie die Stuckleisten der Fenster in einem gebrochenen Weiß ausgeführt. Die Fensterlaibungen erhalten einen Blaugrünton.

Der Sockel erhält einen hellen Farbton, der sich gestalterisch im Obergeschoss wiederfindet. Hierfür soll der gebrochen weiße Farbton der Kissen in einer um zwei bis drei Nuancen dunkleren Abstufung verwendet werden. Die Lisenen an den Gebäudeecken im Sockelbereich sowie die Türgewände sollen natursteinschichtig bleiben. Die Fenstergewände werden analog zu den Fensterlaibungen im festgelegten Blaugrünton gestrichen.

Seitens der Denkmalpflege wurde angeregt, die beiden mittig angeordneten Lisenen an der Nordfassade wiederherzustellen. Die Entfernung dieser Bauteile erfolgte vermutlich um 1970. Das aktuelle Farb- und Gestaltungskonzept orientiert sich am Erscheinungsbild von 1906, zu dem die Lisenen ursprünglich gehörten.

5. Auftragsvergaben

6. nichtöffentliche Entscheidungen

7. Informationen

Der 1.Bürgermeister Herr Helmerich informiert über die anstehenden Bürgerversammlungen und die noch notwendigen letzten Terminabstimmungen.

Gleichzeitig lädt er alle recht herzlich zum Kunsthandwerkermarkt am kommenden Wochenende ein. Ebenso wie zur Feier „20 Jahre Bioenergie Bad Königshofen“ am 04.10.2026.

7.1. Information zu Abzugs- und Nebenzählern bei den Abwassergebühren

Die Schmutzwassergebühren werden neben der Grundgebühr nach der Abwassermenge erhoben. Der Gebührensatz pro m³ Abwassermenge beträgt derzeit 2,05 €/m³.

Als Abwassermenge gelten nach § 10 BGS/EWS die dem Grundstück aus der Wasserversorgungseinrichtung und aus der Eigengewinnungsanlage zugeführten Wassermengen abzüglich der nachweislich auf dem Grundstück verbrauchten oder zurückgehaltenen Wassermengen, soweit der Abzug nicht nach Abs. 4 ausgeschlossen ist. **Die Wassermengen werden durch geeichten Wasserzähler ermittelt.**

Werden die Wassermengen nicht vollständig über Wasserzähler erfasst, werden als dem Grundstück aus der Eigengewinnungsanlage (z.B. Brunnen/Zisterne) zugeführte Wassermenge pauschal 15 m³ pro Jahr und Einwohner, der zum Stichtag 30.06. mit Wohnsitz auf dem heranzuziehenden Grundstück gemeldet ist, neben der tatsächlich aus der öffentlichen Wasserversorgung abgenommenen angesetzt, insgesamt aber nicht weniger als 35 m³ pro Jahr und Einwohner. In begründeten Einzelfällen sind ergänzende höhere Schätzungen möglich. **Es steht dem Gebührenpflichtigen frei, den Nachweis eines niedrigeren Wasserverbrauchs zu führen; Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.**

Der Nachweis der verbrauchten und der zurückgehaltenen Wassermengen obliegt dem Gebührenpflichtigen. Er ist grundsätzlich durch geeichte **und verplombte Wasserzähler** zu führen, **die der Gebührenpflichtige auf eigene Kosten fest zu installieren hat**.

Zur Installation einen solchen Gartenwasser- oder Brunnenzählers ergibt sich aus der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbands Folgendes: Nach § 10 Abs. 1 WAS ist der **Grundstückseigentümer** verpflichtet, für die ordnungsgemäße Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage ab der Übergabestelle … zu sorgen. Die Anlage des Grundstückseigentümers darf nur unter Beachtung der Vorschriften dieser Satzung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert oder unterhalten werden. Die Installation muss damit den vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfachs (DVGW) herausgegebenen Richtlinien, den DIN 1988 und 1989, entsprechen. § 11 Abs. 4 WAS regelt zur Vermeidung einer Gefährdung der Trinkwasserversorgung: Die Errichtung der Anlage und **wesentliche** Änderungen dürfen nur durch ein Installationsunternehmen erfolgen, das in ein Installateurverzeichnis des Zweckverbands oder eines anderen Wasserversorgers eingetragen ist. Diese Regelung entspricht § 12 Abs. 2 Satz 2 AVB-WasserV.

Was als wesentliche Änderung anzusehen ist, geht weder aus der WAS noch aus der AVBWasserV hervor. Bezogen auf die gesamten Wasserinstallationen im Haus und um eine störende Rückwirkung auf die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung auszuschließen scheint es lt. Kommentar sachgerecht, den Einbau eines Privatzählers als wesentliche Änderung der Gesamtanlage zu betrachten. Damit ist § 11 Abs. 4 WAS einschlägig.

Daher werden künftig nur noch geeichte und verplombte Privatzähler anerkannt, <u>die von einem o.g. Installationsunternehmen eingebaut bzw. gewechselt wurden</u>. Eine entsprechende Unterschrift des Installationsunternehmens ist auf dem Antragsformular erforderlich. Dieses muss bestätigen, dass die Installati-

on nach den anerkannten Regeln der Technik und der DIN 1988 und 1989 erfolgt ist.

Im Bereich der Stadt gibt es aktuell 65 Gartenwasserzähler (Abzugszähler) und 110 Brunnen-/Zisternenzähler (Zusatzzähler).

Diese müssen im Abrechnungssystem der Stadt angelegt und verwaltet werden. Die Eichzeit muss überwacht werden. Es muss geprüft werden, ob die Regelungen der einschlägigen Satzungen wie oben beschrieben eingehalten werden (s.o.). Hierfür fällt zusätzlicher Verwaltungsaufwand an. Nach der Kostensatzung der Stadt Bad Königshofen vom 10.07.2026, Tarifgruppe 766 werden für die Zulassung und Überprüfung des Einbaus eines Neben- bzw. Zwischenzählers (z.B. Gartenwasserzähler) Gebühren in Höhe von 10 € bis 300 € erhoben. Gemessen am bisherigen Aufwand werden aufgrund der Kostensatzung hierfür ab sofort Gebühren in Höhe von 35 € erhoben. Sollte eine Überprüfung vor Ort z.B. durch den hierfür von der Stadt beauftragten WZV nötig sein, **was grundsätzlich bei allen erstmals installierten Privatzählern erfolgen sollte**, werden die Kosten des Zweckverbands (ca. 60 €) dem o. g. Verwaltungskostenansatz noch zugeschlagen.

Es muss sich also jeder Grundstückseigentümer, der bzgl. der Schmutzwassergebührenberechnung einen Privatzähler (Zusatz- oder Abzugszähler) zum Nachweis der zurückgehaltenen ober aus Brunnen/Zisternen zugeführten Einleitungsmengen verwenden will, überprüfen, ob sich dies für ihn rechnet.

Im Jahr 2025 wurden von den heute noch aktuellen 65 Gartenwasser-/Abzugszählern bei 37 Zählern eine Menge von 0–10 m³ gemessen. Es gab 14 Fälle mit einer Menge zwischen 11-20 m³, und 14 Fälle mit über 20 m³, wobei hier 6 gewerbliche Zähler enthalten sind.

Ende der Sitzung: 20:30 Uhr

Bad Königshofen, den 06.11.2026

Frank Helmerich
Erster Bürgermeister

Elisa Sperl
Schriftführerin