



## Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 12. Dezember 2024, 19:00, im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

<u>TOPN</u> <u>r.</u>	<u>TOPBezeichnung</u>	<u>Sei-</u> <u>te:</u>
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 07.11.2024	
2.	Bauanträge	
2.1.	Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an besteh. Garage, Überdachung Eingang, Vergrößerung Dachgaube, Anbau Wintergarten; Adam-Pfeuffer-Straße 7, Fl.Nr. 1451, Gem. Bad Königshofen	
2.2.	Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses; Elisabethastraße 17, Fl.Nr. 270, Gem. Bad Königshofen	
2.3.	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Anbringung einer Werbeanlage; Hoher Markstein 6, Fl.Nr. 1492/2, Gem. Bad Königshofen	
3.	Auftragsvergaben	
3.1.	Gestaltungssatzung - Überarbeitung	
3.2.	Erdgasbezug für kommunale Liegenschaften und Anlagen	
3.3.	Strombezug für kommunale Liegenschaften und Anlagen	
4.	Verordnung über den Ladenschluss	
5.	nichtöffentliche Entscheidungen	
6.	Informationen	

**ANWESEND**

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
------	----------	---------------------------

**Mitglieder des Stadtrats**

Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	
Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Anton Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Günter Kempf	Stadtrat	
Steffen Ott	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Ruth Scheublein	Stadträtin	
Karl-Heinz Schönefeld	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	
Angelika Wilimsky	Stadträtin	
Dr. Roland Köth	Herr 3. Bürgermeister	

**Ortssprecher**

Michael Ebner		
---------------	--	--

**Entschuldigt sind**

Leslie Dietz-Endres	Stadträtin	
Thomas Fischer	Stadtrat	
Oliver Haschke	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Tobias Saam	Stadtrat	
Gerhard Weitz	Stadtrat	

**Verwaltung**

Vitali Auch	VFA	
-------------	-----	--

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

## Öffentlicher Teil:

### 1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 07.11.2024

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 07.11.2024 wurde im Vorfeld der Sitzung im RIS zur Kenntnisnahme gegeben.

#### Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

### 2. Bauanträge

#### 2.1. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an besteh. Garage, Überdachung Eingang, Vergrößerung Dachgaube, Anbau Wintergarten; Adam-Pfeuffer-Straße 7, Fl.Nr. 1451, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Heilquellenschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Dorfgebiet (MD) vor.

Der Antragsteller plant einen Anbau an die bestehende Garage, eine Überdachung des Eingangs, die Vergrößerung der bestehenden Dachgaube und den Anbau eines Wintergartens.

Die bestehende Garage wird nach Süden hin durch einen Anbau um 2,99 m verlängert. Somit hat die Garage insgesamt eine Länge 8,99 m. Hinter dem Anbau der Garage befindet sich ein Gewächshaus (wird in den Plänen nachgetragen) mit einer Größe von ca. 4,0 m x 3,0 m, welches keinen notwendigen Grenzabstand von 3,0 m zu den Grundstücken 1452 und 1450 aufweist. Dadurch würde die maximal erlaubte Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO, von insgesamt 15,00 m auf einem Grundstück, überschritten werden. Aus diesem Grund wurden die Abstandsflächen durch den Nachbar des Grundstücks 1452 übernommen. Somit sind alle notwendigen Vorgaben zur Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 BayBo eingehalten.

Weiterhin soll der Eingang mittels Stahlträger und Dachverglasung TRAV in Richtung Osten überdacht werden (Größe von 4,20 m x 8,99 m).

Die bestehende Dachgaube mit einer Breite von 3,165 m auf der Südseite soll um 4,51 m vergrößert werden. Die Dachgaube hat nach der geplanten Vergrößerung eine Gesamtlänge von 7,675 m.

Der Wintergarten auf der West- bzw. Südseite ist mit einer Größe von 6,14 m x 4,65 m geplant und soll mittels einer Aluminiumkonstruktion in der Farbe anthrazit errichtet werden. Das Dach soll mit einer Dachverglasung TRAV (Absturzsichernde Verglasung) umgesetzt werden.

Die Nachbarn haben zugestimmt. Der Stellplatznachweis wurde erbracht. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Eine Abstandsflächenübername durch den Nachbar des Grundstücks 1452 wurde vorgelegt. Das Dachwasser ist zu versickern.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses; Elisabethastraße 17, Fl.Nr. 270, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im Bereich der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung und dem 5. Sanierungsabschnitt im Sanierungsgebiet. Außerdem handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal im Sinne vom Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück Mischgebiet (MI) und ist nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Der Antragsteller plant den Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses.

Gauben - Festsetzung § 5 Abs. 3 Buchst. a) Gestaltungssatzung:

Die Nordseite erhält 3 Gauben und die Südseite erhält 2 Gauben. Die Gauben entsprechen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

*Herr Weigand erscheint um 19:35 Uhr zur Sitzung.*

Beschluss:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2.3. Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren: Anbringung einer Werbeanlage; Hoher Markstein 6, Fl.Nr. 1492/2, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Nord“ in der 2. Änderung.

Im Bebauungsplan „Nord“ unter Nr. 11 sind die Festsetzungen von Werbeanlagen geregelt:

- Für die Nutzungseinheit Lebensmitteleinzelhandel sind am Gebäude max. 8 Werbeanlagen zulässig.
- Es sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen jeweils 3 Fahnenmasten zulässig.
- Ein Werbepylon ist in der im Plan dargestellten Fläche zulässig.
- Werbetafeln des Pylons sind ab einer Höhe von 3,75 m bis 12,00 m zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die Attika oder Traufe der jeweiligen Gebäude um bis zu 2,00 m überschreiten.
- Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die beantragte Werbeanlage hat eine Höhe von 10,00 m und fällt somit unter den Punkt „Werbetafeln des Pylons sind ab einer Höhe von 3,75 m bis 12,00 m zulässig“.

Die beantragte Werbeanlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Kenntnis gegeben.

### 3. Auftragsvergaben

#### 3.1. Gestaltungssatzung - Überarbeitung

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Königshofen in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 30.11.2001, gültig seit 01.01.2002, entspricht in verschiedenen Bereichen nicht mehr den aktuellen technischen Möglichkeiten und Bedürfnissen und bedarf daher einer Überarbeitung.

Link zur gültigen Gestaltungssatzung und zum Geltungsbereich:  
<https://bad-koenigshofen.de/wp-content/uploads/SA-Gestaltung-Altstadt.pdf>  
<https://bad-koenigshofen.de/wp-content/uploads/SA-Gestaltung-Altstadt-Geltungsbereich-1452178810.jpg>

Grundlage für die Überarbeitung soll ein Entwurf von Herrn Dag Schröder, ehemaliger Sanierungsbeauftragter, sein.

Das Anliegen der zu überarbeitenden Gestaltungssatzung ist es, weiterhin mitzuhelfen vorhandene Gestaltungsqualitäten zu bewahren, zu verbessern und Neues mit eigener Formensprache gut und harmonisch einzufügen. Zahlreiche gelungene Sanierungsobjekte der letzten Jahre zeigen, dass dies möglich ist und es die Lebensqualität im Altstadtbereich deutlich aufwertet.

Dennoch müssen nach rund 22 Jahren aufgrund von Praxiserfahrungen einige Änderungen erfolgen, um die Gestaltungssatzung für Bürgerinnen und Bürger wieder zeit-

gemäß darzustellen. Die Aufgabe besteht darin, die bestehende Gestaltungssatzung unter zeitgenössischen Gesichtspunkten zum Schutz des Ortsbildes, zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Strukturen und zur Ordnung der Ortsentwicklung zu überarbeiten und mit einer Änderungssatzung neu aufzustellen.

Schwerpunkt hierbei ist der Umgang zum Thema „Technische Anlagen“ wie z.B. Photovoltaik, Wärmepumpen etc.

Seitens des Büros Perleth, mit dem ein Vertrag zur Beratung bei Sanierungsfragen besteht, liegen uns 3 Varianten zur Überarbeitung der Gestaltungssatzung vor.

Variante 1:

Bearbeitung ausschließlich vom PC und über Telefonate ohne Auftaktgespräch und ohne Teilnahme an Stadtratssitzung

Variante 2:

mit Auftaktgespräch und Teilnahme an Stadtratssitzung

Variante 3:

Gestaltungssatzung mit grafischer Aufarbeitung als Broschüre und bildhaften Erläuterungen in Form von Plänen, Skizzen, Fotos etc. sowie Ortseinsicht mit einem internen Fotografen für Beispielfotos usw. (ohne Druckkosten/Vervielfältigungen), z. B. für Maßbach erstellt, vgl.

[https://www.massbach.de/media/www.massbach.de/org/med\\_758/31786\\_2023\\_05\\_23\\_prn\\_2010-20\\_massbach\\_gestaltungssatzung\\_internet.pdf](https://www.massbach.de/media/www.massbach.de/org/med_758/31786_2023_05_23_prn_2010-20_massbach_gestaltungssatzung_internet.pdf)

Die Kosten sind bei allen Varianten geschätzt und werden nach dem tatsächlichen Aufwand auf Basis des bestehenden Vertrages zur Mitwirkung und Beratung bei der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vom 08.04.2024 abgerechnet.

Eine finanzielle Förderung der Gestaltungssatzung erfolgt nicht.

Gefördert würde eine Gestaltungssatzung nur, wenn die Stadt in Verbindung mit der Gestaltungssatzung gleichzeitig ein kommunales Förderprogramm zur Bezuschussung privater Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auflegen würde. Dabei wird die Förderung pro Baumaßnahme z. B. auf 10.000 € begrenzt, wobei hiervon die Stadt in der Regel 40 % zu tragen hat und die restlichen 60 % die Städtebauförderung übernimmt.

Aufgrund der angespannten Finanzsituation hat der Stadtrat allerdings bereits das Leerstandsprogramm ausgesetzt und beschlossen, keine weiteren freiwilligen Leistungen zu etablieren.

Seitens der Verwaltung wird ein Auftaktgespräch und die Teilnahme des Planers an der Stadtratssitzung für unabdingbar gehalten, um alle Problemstellungen der zu überarbeitenden Gestaltungssatzung im Gremium eingehend diskutieren zu können. Daher scheidet aus Sicht der Verwaltung die Variante 1 aus.

Da keine finanzielle Förderung erfolgt, wird aus Kostengründen Variante 2 vorgeschlagen.

Frau Friedl regt an, vor dem Auftaktgespräch einen Arbeitskreis zu bilden, um vor der Entscheidung im Stadtrat wichtige Punkte vorab mit dem Büro zu klären.

Die Entscheidung findet Zustimmung. Das Gremium schlägt vor, dass jede Fraktion in den nächsten Tagen ein Mitglied benennt und dieses dem ersten Bürgermeister mitteilt.

### 3.2. Erdgasbezug für kommunale Liegenschaften und Anlagen

Für den Erdgasbezug der kommunalen Liegenschaften und Anlagen wurde für das kommende Jahr 2025 eine Ausschreibung durchgeführt. Zwei Firmen wurden angeschrieben. Beide haben ein Angebot abgegeben.

### 3.3. Strombezug für kommunale Liegenschaften und Anlagen

Die Stromverträge der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld laufen noch bis 31.12.2025. Zur Sicherung der aktuell niedrigen Preise wurden bereits die Preise ab 01.01.2026 mit der Laufzeit 2 Jahre abgefragt. Für die Standardlastprofil-Abnahmestellen wurden 4 Firmen angeschrieben. Alle 4 haben ein Angebot abgegeben. Für die Straßenbeleuchtung wurden 4 Firmen angeschrieben. Davon hat eine Firma ein Angebot abgegeben. Für die registrierten Leistungsmessung-Abnahmestellen (Kläranlage) wurden 4 Firmen angeschrieben. 2 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

## 4. Verordnung über den Ladenschluss

Aus Anlass von Messen und Märkten dürfen abweichend von den Vorschriften des § 3 Abs. 1 Nr. 1 Ladenschlussgesetz Verkaufsstellen an **höchstens vier** Sonn- oder Feiertagen im Jahr geöffnet sein.

Die Werbegemeinschaft beantragt für 2025 folgende verkaufsoffene Sonntage:

- Frühlingsmarkt..... 16.03.2025
- Pfingstmarkt..... 01.06.2025
- Kunsthandwerkermarkt 14.09.2025
- Herbstmarkt.....09.11.2025

### **Fairtrade City**

Der erste Bürgermeister gibt bekannt, dass die Bewerbung der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld erfolgreich war und die Stadt offiziell als Fairtrade-Stadt ausgezeichnet wurde. Damit reiht sich Bad Königshofen in eine internationale Gemeinschaft von über 900 Fairtrade-Städten in Deutschland und mehr als 2.000 weltweit ein, darunter Metropolen wie London, Rom und San Francisco.

Es ist geplant, das Zertifikat am Wochenende des Pfingstmarktes, am 01.06.2025, im Rahmen einer kleinen Feier offiziell zu überreichen. Hierfür werden entsprechende Mittel im Haushalt bereitgestellt.



Das Gremium spricht sich einstimmig dafür aus.

Beschluss:

Die verkaufsoffenen Sonntage werden wie beantragt festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

5. nichtöffentliche Entscheidungen

Es liegen keine nichtöffentlichen Entscheidungen vor.

6. Informationen

**1. Information zur Maßnahme „Sanierung Rathaus“:**

Die Stadt Bad Königshofen ist bei der Instandsetzung des Rathauses für die Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds vorgesehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde das Rathaus für die Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds ausgewählt.

In einem Datenbogen (Teil I) wurden die Stammdaten, die Kosten und ein unverbindlicher Finanzierungsplan erfasst. Dieser Teil I des Datenbogens wurde vom Landesamt für Denkmalpflege an die Untere Denkmalschutzbehörde weitergeleitet. Auf dieser Grundlage erfolgt die Freigabe zur Antragstellung (Datenbogen Teil II).

Weiterer Verfahrensablauf:

Parallel zur Antragstellung muss die Stadt Unterlagen für die Zumutbarkeitsprüfung (Überprüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Zusammenhänge) zusammenstellen. Das Landesamt für Denkmalpflege übermittelt die fachlichen Parameter zum Instandsetzungsverfahren für die Zumutbarkeitsprüfung (Teil III des Datenbogens). Das Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst legt im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung dann die konkrete Höhe der Zuwendung verbindlich fest. Das Landesamt für Denkmalpflege erlässt auf dieser Grundlage den Zuwendungsbescheid.

Folgender unverbindlicher Finanzierungsplan wurde im Teil I des Datenbogens für den Antrag zugrunde gelegt:

Eigenanteil	511.471 €
Städtebauförderung	1.045.000 €
Bezirk Unterfranken (Kulturstiftung)	5.000 €

Landkreis Rhön-Grabfeld	173.600 €
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	100.000 €
Entschädigungsfonds	3.279.000 €
Gesamtkosten:	5.114.071 €

## **2. Glasfaser-Ausbau: Telekom erweitert ihr Gebiet in Bad Königshofen**

Der erste Bürgermeister gibt bekannt, dass der Glasfaserausbau ab Frühjahr 2025 im auf der Karte eingezeichneten Gebiet durch die GlasfaserPlus GmbH eigenwirtschaftlich, also ohne städtische oder staatliche Kostenbeteiligung, durchgeführt wird.

Für nähere Absprachen ist im Januar ein Termin mit dem Bauamt der Stadt Bad Königshofen geplant.

Die Bestellung eines Glasfaseranschlusses bei der Telekom kann online unter [www.telekom.de/glasfaser](http://www.telekom.de/glasfaser), telefonisch unter der Rufnummer 0800 / 22 66 100 oder in einem der Telekom-Shops erfolgen. Alle Interessierten müssen selbst aktiv werden, um ihren Glasfaseranschluss zu erhalten.

In den letzten Monaten waren Mitarbeiter des Anbieters in der Stadt unterwegs, um für die Glasfaseranschlüsse zu werben.

## **3. Alten Ziegelei in Bad Königshofen**

Herr Weigand fragt den ersten Bürgermeister, ob bereits bekannt ist, wie es mit dem Gebiet der Alten Ziegelei in Bad Königshofen weitergeht.

Der erste Bürgermeister teilt mit, dass derzeit Gespräche zwischen dem Eigentümer und interessierten Firmen stattfinden.

Ende der Sitzung: 20:00 Uhr

Bad Königshofen, den 24.01.2025

Thomas Helbling  
Erster Bürgermeister

Vitali Auch  
Schriftführer