



Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 15. Dezember 2022, 19:00 Uhr,
im Kulturarsenal "Alte Darre"

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

TOP	TOP-Bezeichnung	Seite
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 08.12.2022	
2.	19. Änderung des Flächennutzungsplans - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
3.	2. Änderung des Bebauungsplans "Nord" - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
4.	Bauanträge	
4.1.	Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Nutzungsänderung aus Gewerbefläche werden 3 Wohnungen, Fl.Nr. 247, Hindenburgstr. 19, Gem. Bad Königshofen	
4.2.	2022-12-05 StJ Antrag auf Baugenehmigung: Teilabbruch der vorh. Scheune für Erweiterung vom Wohnhaus , Fl.Nr. 1, Torstr. 5, Gem. Gabolshausen	
4.3.	Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung und Überdachung der bestehenden Eingangstüren, Hoher Markstein 14, Fl.Nr. 1496, Gemarkung Bad Königshofen	
5.	Auftragsvergaben	
5.1.	Abwasseranlage Bad Königshofen: Kanalerneuerung "Herbstädter Straße" - Auftragsvergabe zum Ingenieurvertrag	
5.2.	Abwasseranlage Bad Königshofen: Inlinersanierungen in Ipthausen u. Untereißfeld - Auftragsvergabe zum Ingenieurvertrag	
6.	Satzung über Märkte der Stadt Bad Königshofen (Marktsatzung) und Gebührensatzung für die Märkte	
7.	Satzung über die Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum (SNS) der Stadt Bad Königshofen und die Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum (SNGS)	

8. Defizitvereinbarung Kiga Eyershausen und Merkershausen
9. nichtöffentliche Entscheidungen
10. Informationen

ANWESEND

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
Mitglieder des Stadtrats		
Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	
Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Leslie Dietz-Endres	Stadträtin	
Anton Fischer	Stadtrat	
Thomas Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Günter Kempf	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Tobias Saam	Stadtrat	Erscheint um 19.32 Uhr zur Sitzung.
Ruth Scheublein	Stadträtin	
Karl-Heinz Schönefeld	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	Erscheint um 19.08 Uhr zur Sitzung.
Gerhard Weitz	Stadtrat	
Angelika Wilimsky	Stadträtin	
Dr. Roland Köth	Herr 3. Bürgermeister	
Entschuldigt sind		
Achim Hartmann	Stadtrat	
Oliver Haschke	Stadtrat	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Steffen Ott	Stadtrat	
Michael Ebner		
Verwaltung		
Elisa Sperl	Geschäftsleitung	

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:35 Uhr

Der Vorsitzende Thomas Helbling erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekannt gemacht wurden und gemäß Art. 47 Abs. 2 GO die Beschlussfähigkeit besteht.

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 08.12.2022

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 08.12.2022 wird stichpunktartig verlesen.

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

2. 19. Änderung des Flächennutzungsplans - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 10.06.2021 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.04.2022 hat in der Zeit vom 28.04.2022 bis 25.05.2022 stattgefunden.

In dieser Zeit ging bei Metzger freie Architekten, Schillerstraße 17 in 71638 Ludwigsburg

keine Stellungnahmen ein.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.04.2022 hat in der Zeit vom 28.04.2022 bis zum 25.05.2022 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen beim Planungsbüro Metzger freie Architekten, Schillerstraße 17 in 71638 Ludwigsburg, 26 Stellungnahmen ein, 37 der angeschriebenen 42 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

21 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

5 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt, 1 von ihnen verlangen eine Überprüfung oder Überarbeitung hinsichtlich ihrer Belange, um eine umfängliche Stellungnahme abgeben zu können.

Im Folgenden sind die eingegangenen Bedenken und Anregungen zusammengefasst sowie die Vorschläge zu deren Abwägung aufgeführt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Hinweise:

Auf die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Shah, in der Aubstädter Str. 36 wird hingewiesen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 angenommen

2. Bayerischer Bauernverband

Zusammenfassung Stellungnahme:

Der Bayerische Bauernverband stimmt der Planung grundsätzlich zu.

Im Sinne der Verminderung der Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sollte überlegt werden, gerade bei großflächigem Einzelhandel auch mehrgeschossig zu bauen oder Parkflächen in das Gebäude zu integrieren, entweder als Tiefgarage oder die Verkaufsfläche im Obergeschoss.

Sicher ist das in der Investition teurer, aber über alle solchen Projekten hinweg, würde wesentlich weniger Fläche in Anspruch genommen und versiegelt.

Wenn alle Flächen inklusive der Parkflächen wieder ebenerdig geplant werden, sollte mindestens die gesamte Fläche für das Parken neben den Dachflächen mit Photovoltaik genutzt werden. Auch dies würde landwirtschaftliche Fläche schonen, die dann nicht mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen belegt werden müsste.

Hinweise:

Die Vorschläge des Bayerischen Bauernverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die auf dem Dach des bestehenden Marktes befindliche PV-Anlage wird auf das neue Dach übertragen. Da das neue Dach ein flach geneigtes Flachdach wird, ist hier eine Begrünung geplant.

Die weiter vorgebrachten Anregungen wie TG oder mehrgeschossiger Bau können nicht realisiert werden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 angenommen

3. Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der übersandten Planunterlagen zur „2. Änderung des Bebauungsplans NORD“ sowie der „19. Änderung des Flächennutzungsplans“ der Stadt Bad Königshofen i. Gr. werden aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes folgende Anmerkungen als erforderlich erachtet:

Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat in den letzten Jahren mit erheblichem Aufwand die Zielsetzung verfolgt im Umgriff des o.g. Plangebietes eine geordnete bauliche Entwicklung unter Anwendung des Mittels der Schallkontingentierung herbeizuführen. Im Rahmen der hierzu erforderlichen Untersuchungen wurde bisher stets für das o.g. Plangebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel von

60,5 dB(A)/m² Tags sowie
45,5 dB(A)/m² Nachts berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorbesprechung zu o.g. Vorhaben am 29.09.2021 wurden diese Werte dem Planungsbüro mitgeteilt, verbunden mit der Anforderung diese für die weitere Planung (insbesondere als Festsetzung, jedoch auch als nachzuweisendes Schallkontingent) zu beachten.

Die nunmehr vorliegenden Unterlagen würdigen diese Anforderung **nicht**. Die bisher erarbeitete schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gleicht im Wesentlichen einer Genehmigungsplanung nach den Maßgaben der Technischen Anleitung zum Schutz vor

Lärm (TA Lärm) mit loser Bezugnahme auf die (für die Bauleitplanung einschlägige) DIN 18005.

Die textliche Festsetzung eines Schallkontingentes ist **nicht** erkennbar.

Für das weitere Verfahren wird um Beachtung der bereits am 29.09.2021 gemeinsam besprochenen Anforderungen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Schaub

Dipl.-Ing.(FH)

Technischer Immissionsschutz (4.1.9)

Landkreis Rhön-Grabfeld

Spörleinstraße 11

97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Telefon 09771 94-604

E-Mail alexander.schaub@rhoen-grabfeld.de

Internet www.rhoen-grabfeld.de

Hinweise:

Die Anregung wird aufgenommen, das Gutachten wurde um die genannten Punkte erweitert.

Das Schallkontingent wird in die textlichen Festsetzungen übernommen. Das neue Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach Durchsicht des erweiterten Gutachtens besteht für Herr Schaub aus fachlicher Sicht weitgehendes Einverständnis.

Für die in der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung unter Kapitel 8 benannten „schalltechnischen Maßnahmen“ bestünde von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde die Annahme, dass diese im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung findet.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Erweiterungen und Korrekturen sind vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 angenommen

4. Landratsamt Rhön-Grabfeld Wasserrechtsverwaltung

Die Wasserrechtsverwaltung hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt. Die notwendigen Maßnahmen werden in der Abwägung des Bebauungsplanes behandelt.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 angenommen

5. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Die Fa. Edeka Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstücken 1492, 1492/1 und 1492/2 an der Aubstädter Straße in Bad Königshofen. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Marktgebäude soll abgerissen und durch einen neuen Markt ersetzt werden. Die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe sollen hierfür die planerischen Voraussetzungen schaffen.

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahmen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplangesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Einzelhandel

Das Mittelzentrum Bad Königshofen im Grabfeld ist ein geeigneter zentraler Ort i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP zur Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Lage des vergrößerten und leicht verschobenen EDEKA-Marktes wird als integriert i. S. v. Ziel 5.3.2 LEP bewertet. Die Einzelhandelsnutzung am Standort (Netto, Logo Getränke, Takko-Fashion, Kik, Tedi, ggf Edinger) liegen in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zueinander. Der Standort wird nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam bewertet. Aus diesem Grund liegt keine von Ziel 5.3.1 LEP erfasste Agglomeration vor.

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.830 m² für den Lebensmittelmarkt (davon max. 20 % Verkaufsflächenanteil für ergänzende Sortimente) sowie zusätzlich 890 m² für einen integrierten Getränkemarkt und einer max. 100 m² großen Gastronomiefläche liegen noch im zulässigen Bereich von Ziel 5.3.3 LEP. Die Verkaufsflä-

chen werden auf geeignete Weise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.1 RP3 ist für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.2 PR3 soll bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden darauf hingewirkt werden, das verbrauchernahe, stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.3 RP3 soll das Warenangebot in der Region nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der zentralen Orte ausgerichtet werden. Hierzu soll in den Mittelzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Durch den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf im Mittelzentrum Bad Königshofen wird der bereits eingeführte Standort nach modernen Konzepten für die Zukunft gesichert. Das Vorhaben entspricht den o.g. Grundsätzen des RP3.

Fazit: Hinsichtlich des Einzelhandels werden keine Einwendungen erhoben.

Heilquellenschutzgebiet:

Das Planungsgebiet liegt in Zone D 8 gegen quantitative Beeinträchtigung) des Heilquellenschutzgebiets Bad Königshofen. Gem. Grundsatz 7.2.1 LEP (Schutz des Wassers) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Gemäß Grundsatz B VIII 2.5. RP3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis

Einzelhandel = keine Einwendungen

Heilquellenschutzgebiet = keine Einwendungen

Siehe auch Landratsamt Rhön-Grabfeld Gesundheitswesen im Bebauungsplan. Hier werden die notwendigen Maßnahmen abgehandelt.

AUFLISTUNG WEITERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE EINWÄNDE ZUR 19. ÄNDERUNG DES FNP ERHOBEN BZW. IHR EINVERSTÄNDNIS GEÄUSSERT HABEN ODER IHRE BELANGE ALS NICHT BETROFFEN SEHEN

Amt für Ländliche Entwicklung

Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Bayerische Rhöngas GmbH

Bayernwerk AG Schweinfurt

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bayernwerk AG

Kurbetriebs GmbH - Sachkundige Person für Heilquellenschutz

Gemeinde Herbstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen

Gemeinde Sulzdorf a.d.L. Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Gemeinde Sulzfeld Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Handwerkskammer für Unterfranken
Industrie- und Handelskammer
Landratsamt Rhön Grabfeld Kreisbrandrat
Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Rhön Grabfeld Gesundheitswesen
PLEdoc GmbH
Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern
Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde
Stadt Bad Königshofen Tiefbauverwaltung Kläranlage
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
Vodafone Kabel Deutschland

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE STELLUNGNAHME ZUR 19. ÄNDERUNG DES FNP ABGEGEBEN HABEN

Bayernwerk AG
Kurbetriebs GmbH - Sachkundige Person für Heilquellenschutz
Gemeinde Aubstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Gemeinde Großebstadt Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale
Gemeinde Trappstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Landratsamt Rhön Grabfeld Kreisstraßenverwaltung
Landratsamt Rhön Grabfeld Baurechtsreferat
Landratsamt Rhön Grabfeld
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Rhön Grabfeld Staatliches Abfall- und Bodenrecht
Kommunalunternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld Kommunale Abfallwirtschaft
Regierung von Unterfranken Städtebau
Regierung von Unterfranken Höhere Naturschutzbehörde
Staatliches Bauamt
Wasserzweckverband Bad Königshofen - Gruppe Mitte -

Beschluss:

Die zu den einzelnen Stellungnahmen gefassten Beschlüsse sind in die Planung einzuarbeiten.

Der geänderte Planentwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan und mit Begründung wird unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Abwägung und Beschlüssen dazu gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

3. 2. Änderung des Bebauungsplans "Nord" - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4

Abs. 1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 10.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2022 hat in der Zeit vom 28.04.2022 bis 25.05.2022 stattgefunden.

In dieser Zeit ging bei beim Planungsbüro Metzger freie Architekten keine Stellungnahme ein.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2022 hat in der Zeit vom 28.04.2022 bis zum 25.05.2022 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen beim Planungsbüro Metzger freie Architekten 27 Stellungnahmen ein, 16 der angeschriebenen 43 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

11 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

16 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt, 2 von ihnen verlangen eine Überprüfung oder Überarbeitung hinsichtlich ihrer Belange, um eine umfängliche Stellungnahme abgeben zu können.

Im Folgenden sind die eingegangenen Bedenken und Anregungen zusammengefasst sowie die Vorschläge zu deren Abwägung aufgeführt:

1. Bayer. Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband stimmt der Planung grundsätzlich zu.

Im Sinne der Verminderung der Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sollte überlegt werden, gerade bei großflächigem Einzelhandel auch mehrgeschossig zu bauen oder Parkflächen in das Gebäude zu integrieren, entweder als Tiefgarage oder die Verkaufsfläche im Obergeschoss.

Sicher ist das in der Investition teurer, aber über alle solchen Projekten hinweg, würde wesentlich weniger Fläche in Anspruch genommen und versiegelt.

Wenn alle Flächen inklusive der Parkflächen wieder ebenerdig geplant werden, sollte mindestens die gesamte Fläche für das Parken neben den Dachflächen mit Photovoltaik genutzt werden. Auch dies würde landwirtschaftliche Fläche schonen, die dann nicht mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen belegt werden müsste.

Hinweise:

Die Vorschläge des Bayerischen Bauernverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die auf dem Dach des bestehenden Marktes befindliche PV-Anlage wird auf das neue Dach übertragen. Da das neue Dach ein flach geneigtes Flachdach wird, ist hier eine Begrünung geplant.

Die weiter vorgebrachten Anregungen wie TG oder mehrgeschossiger Bau können nicht realisiert werden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 angenommen

2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B -Koordination Bauleitplanung

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Andreas Büttner

*Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche

nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g.

Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene

denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Hinweise:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Hinweise mit aufgenommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG unterliegen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach § 8 Abs.1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Entsprechend Art 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche

nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g.

Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Hinweise mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

3. Bayernwerk AG Schweinfurt

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine 20-kV-Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes.

Unsere im Geltungsbereich verlaufenden Niederspannungskabel haben wir zu Ihrer Information im beigefügten Lageplan farblich dargestellt. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Wir haben unsere Versorgungsleitungen zu Ihrer Information

im beigefügten Lageplan farblich dargestellt. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitungen ist eine

Leitungsauskunft durch unser **Planauskunftsportal (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)** oder unserem **Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 09732/8887-338 (Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de)**, unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Für den Rückbau des Stromanschlusses des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie

den Anschluss des neu geplanten Marktes ist es notwendig, dass die Bayernwerk Netz

GmbH rechtzeitig über den Baubeginn informiert wird.

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn hierdurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen.

Hinweise:

Die Belange der Bayernwerk AG Schweinfurt werden in der weiteren Planung des Baugesuches berücksichtigt. Die Schutzzonenbereiche für die Versorgungsleitungen werden eingehalten, gegebenenfalls sind geeignete, mit Bayernwerk AG abzustim-

mende Schutzmaßnahmen, durchzuführen. Die Planauskunft erfolgt im Baugenehmigungs- bzw. im Werkplanungsverfahren.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

4. Handwerkskammer für Unterfranken

Über Jahrhunderte prägt das innerörtlich angesiedelte konsumnahe Handwerk durch seine Angebote eine „lebendige Ortsmitte“. Angesichts der demographischen Entwicklung sehen wir als Handwerkswirtschaft es als zwingend notwendig an, die innerörtlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und zu stärken. Bei der Ausweisung von „großflächigem Einzelhandel“ am Rande von Städten und Gemeinden ist vor allem das Lebensmittelhandwerk existenzbedrohend betroffen.

Gestatten Sie uns an dieser Stelle einige grundsätzliche Anmerkungen zum großflächigen Einzelhandel.

Bisher befanden sich die zentralen Handels- und Marktbereiche innerhalb der Ortskerne der Gemeinden und Städte. Der Verbraucher bediente sich mehrerer Verkaufseinheiten innerorts. Nun findet eine Verlagerung dieser Handels- und Marktbereiche zum großflächigen Einzelhandel statt. Das weitere Bestehen des innerörtlichen fußläufigen Lebensmittelhandwerks ist gerade für die ältere Bevölkerung, die innerhalb des alten Ortskerns wohnt, sehr wichtig. Der Grundgedanke der Kommunen die Nahversorgung zu sichern, führt immer mehr zu einem „Wettrüsten“ zwischen großflächigem Lebensmitteleinzelhandel und Lebensmitteldiscountern. Unternehmensziel der ausgesprochen groß dimensionierten Lebensmitteleinzelhändler ist nicht die Verbesserung der Versorgungslage, sondern die Besserpositionierung in einem knallharten Markt. Die Weiterentwicklung des EDEKA-Marktes in Bad Königshofen zum jetzigen Zeitpunkt beispielsweise, scheint uns auch eine Folge der Neuan siedelung des REWE-Marktes zu sein.

Für Städte und Gemeinden bedeuten die Geschäftsaufgaben gerade innerörtlicher kleiner Verkaufseinheiten und die Zentralisierung eine Verminderung der Leistungsfähigkeit und den Verlust der Attraktivität der Ortskerne sowie zunehmende Leerstände. Folge davon sind die Verödung der Innenstädte und das Fehlen sozialer Funktionen. Das Lebensmittelhandwerk ist für ein funktionierendes soziales System einer Kommune besonders wichtig. Ebenso zeigt sich in der Praxis oft, dass gerade für die Zielgruppe „nicht mobiler Bürger“ die großflächige Versorgung schlecht zu erreichen ist. Zwar stehen zumeist gute Anbindungen zur Verfügung, jedoch erweist sich die Strecke für die meisten der nicht mobilen Bürger als fußläufig zu weit und nur direkt angrenzende Wohngebiete können hier profitieren.

Grundsätzlich sehen wir somit in der Ansiedelung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel durch Vollsortimenter und Discounter eine direkte Gefahr für das innerörtliche Lebensmittelhandwerk. Dementsprechend haben wir unsere Bedenken bereits bei der Planung für die Ansiedelung des REWE-Marktes in Bad Königshofen vorgebracht.

Bei der jetzt vorliegenden Ausweisung der Flächen handelt es sich um einen Neubau des bereits an diesem Standort befindlichen EDEKA-Marktes mit einer Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche. Ob eine Sortimentserweiterung erfolgen soll ist nicht

bekannt. Sollte keine Sortimentserweiterung im Bereich von Back- Fleisch- und Wurstwaren erfolgen und das bisherige Angebot so beibehalten werden, werten wir die Gefahr für das umliegende Lebensmittelhandwerk durch den Lebensmittelvollsortimenter zwar geringer als bei einer Neuansiedlung. Wir geben aber zu Bedenken, dass die Gefahr der Verödung des Zentrums aus unserer Sicht durchaus gegeben ist.

Hinweise:

Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Königshofen (2021)

Vor dem Hintergrund versorgungsstruktureller und Stadtentwicklungspolitischer Ziele steuert die Stadt Bad Königshofen seit nunmehr gut einer Dekade ihre Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auf Grundlage eines Entwicklungskonzeptes Einzelhandel. Das Konzept wurde jüngst fortgeschrieben und vom Stadtrat beschlossen. Es gilt seitdem als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im Vergleich zu den Wettbewerbern auch im Umland ist der bestehende Edeka Markt, mit Ausnahme von tegut, der einzig verbleibende Lebensmittelanbieter, der noch nicht über eine zeitgemäße Größendimensionierung und Marktpräsentation verfügt. Vor diesem Hintergrund dient das Modernisierungsvorhaben in allererster Linie einer kundenfreundlichen Umgestaltung des Verkaufsraumes inkl. Anpassung der Regalhöhen für eine bessere Warenpräsentation und der Gangbreiten mit Blick auf ältere Kundengruppen und damit letztlich der Sicherung des Angebotes. Damit kann der Anbieter wieder seiner zugeordneten Versorgungsfunktion auch für den Nahbereich gerecht werden.

Siehe auch „Auswirkungsanalyse Verlagerung und Weiterentwicklung des EDEKA Marktes in Bad Königshofen im Grabfeld der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung“

Anlage in der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

5. Landratsamt Rhön Grabfeld Kreisbrandrat

Gegen die beabsichtigten Flächennutzungsplanänderungen bestehen von hier aus keine Einwendungen. Die Belange des aktiven Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen vorgetragen.

Hinweis:

Der notwendige vorbeugende Brandschutz wird in einem Brandschutzgutachten zum Bauantrag berücksichtigt und eingehalten.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

6. Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Naturschutzbehörde

Frau Anke Hahn

Laut Außenanlageplan müssen für den Neubau des Marktes und der Umgestaltung der Parkflächen bestehende Bäume gefällt werden.

Ich bitte, den durch den § 39 BNatSchG festgelegten zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. für die Fällung der Bäume zu beachten.

Hinweise:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Frist für die eventuelle Fällung von Bäumen wird eingehalten.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

7. Landratsamt Rhön Grabfeld Gesundheitswesen

Die vorgenannte Fläche befindet sich im Heilquellenschutzgebiet. Alle Auflagen und Verbote, die sich aus der Heilquellenschutzgebietsverordnung ergeben, sind strengstens einzuhalten. Bezüglich der geplanten Bautätigkeit im Heilquellenschutzgebiet sind die Heilquellen- Roh- und Reinwasser wie folgt untersuchen zu lassen:

1. Prüfung der Leitfähigkeit, des pH-Wertes und der Kohlensäure 1 Woche vor Beginn der Arbeiten durch ein geeignetes Institut.
2. Tägliche Überprüfung der Wasserstände, des pH- Wertes und der Leitfähigkeit durch den Betreiber der Quellen während der Arbeiten.
3. Wöchentliche Untersuchung der Heilquellen auf Temperatur, Leitfähigkeit, pH-Wert und CO₂-Wert bis 2 Wochen nach Bauende durch ein geeignetes Institut.
4. Das Rohwasser der Heilquellen ist 4 Wochen vor sowie wöchentlich während der gesamten Arbeiten im Heilquellenschutzgebiet und 4 Wochen nach Abschluss der Bohrtätigkeiten mikrobiologisch untersuchen zu lassen.

Hierbei sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

Escherichia Coli, Coliforme Keime, Enterokokken, Pseudomonas aeruginosa sowie Koloniezahlen bei 22°C und 36°C.

Alle bekanntgewordenen Untersuchungsergebnisse sind dem Gesundheitsamt, der Abteilung Wasserrecht im Hause sowie dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen unverzüglich vorzulegen.

Hinweise:

Nach Telefonat mit Herrn Dittmann Landratsamt Rhön-Grabfeld:

Die Forderungen in der Stellungnahme des Gesundheitsamtes im LRA Rhön-Grabfeld werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Es werden folgende Änderungen der Stellungnahme vorgenommen.

Punkt 1: bleibt

Punkt 2: wird von täglich in wöchentlich geändert.

Punkt 3: bleibt

Punkt 4: die mikrobiologische Untersuchung erfolgt monatlich.

Alle Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt, Abteilung Wasserrecht im LRA sowie dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen unverzüglich vorzulegen.

Die Anregungen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

8. Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der übersandten Planunterlagen zur „2. Änderung des Bebauungsplans NORD“ sowie der „19. Änderung des Flächennutzungsplans“ der Stadt Bad Königshofen i.Gr. werden aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes folgende Anmerkungen als erforderlich erachtet:

Die Stadt Bad Königshofen i.Gr. hat in den letzten Jahren mit erheblichem Aufwand die Zielsetzung verfolgt im Umgriff des o.g. Plangebietes eine geordnete bauliche Entwicklung unter Anwendung des Mittels der Schallkontingentierung herbeizuführen. Im Rahmen der hierzu erforderlichen Untersuchungen wurde bisher stets für das o.g. Plangebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von

*60,5 dB(A)/m² Tags sowie
45,5 dB(A)/m² Nachts berücksichtigt.*

Im Rahmen der Vorbesprechung zu o.g. Vorhaben am 29.09.2021 wurden diese Werte dem Planungsbüro mitgeteilt, verbunden mit der Anforderung diese für die weitere Planung (insbesondere als Festsetzung, jedoch auch als nachzuweisendes Schallkontingent) zu beachten.

*Die nunmehr vorliegenden Unterlagen würdigen diese Anforderung **nicht**. Die bisher erarbeitete schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gleicht im Wesentlichen einer Genehmigungsplanung nach den Maßgaben der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) mit loser Bezugnahme auf die (für die Bauleitplanung einschlägige) DIN 18005.*

*Die textliche Festsetzung eines Schallkontingentes ist **nicht** erkennbar.*

Für das weitere Verfahren wird um Beachtung der bereits am 29.09.2021 gemeinsam besprochenen Anforderungen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Schaub
Dipl.-Ing.(FH)
Technischer Immissionsschutz (4.1.9)

Landkreis Rhön-Grabfeld
Spörleinstraße 11
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Telefon *09771 94-604*
E-Mail [*alexander.schaub@rhoen-grabfeld.de*](mailto:alexander.schaub@rhoen-grabfeld.de)
Internet [*www.rhoen-grabfeld.de*](http://www.rhoen-grabfeld.de)

Hinweise:

Die Anregung wird aufgenommen, das Gutachten wurde um die genannten Punkte erweitert.

Das Schallkontingent wird in die textlichen Festsetzungen übernommen. Das neue Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach Durchsicht des erweiterten Gutachtens besteht für Herr Schaub aus fachlicher Sicht weitgehendes Einverständnis.

Für die in der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung unter Kapitel 8 benannten „schalltechnischen Maßnahmen bestünde von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde die Annahme, dass diese im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung findet.

Information zur Abwägung:

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Die Festsetzungen sind zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

9. Landratsamt Rhön-Grabfeld Wasserrechtsverwaltung

Keine grundsätzlichen Bedenken

Hinweise:

Die vorgetragenen Anregungen werden unter Nr. 7 Landratsamt Rhön-Grabfeld Gesundheitswesen behandelt.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

10. Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern

Sehr geehrte Damen und Herren.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

In der Nähe des Planverfahrens befindet sich die Regionalplan ausgewiesene Vorrangfläche für Gips GI 1“Gips/Anhydrit Nördlich Bad Königshofen. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen sollte hingewiesen werden.

Hinweise:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen wird in den Hinweisen auf diese Duldung hingewiesen:

In der Nähe des Planverfahrens befindet sich die im Regionalplan ausgewiesene Vorrangfläche für Gips GI 1“Gips/Anhydrit Nördlich Bad Königshofen. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Immissionseinwirkungen sind zu dulden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

11. Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Firma EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes auf den Grundstücken Flur-Nr. 1492, 1492/1 und 1492/2 an der Aubstädter Straße in Bad Königshofen. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Marktgebäude soll dazu abgerissen und durch den neuen Markt ersetzt werden. Die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe sollen hierfür die planerischen Voraussetzungen schaffen.*

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

2. Einzelhandel

Das Mittelzentrum Bad Königshofen i. Grabfeld ist ein geeigneter Zentraler Ort i.S.v. Ziel 5.3.1 LEP zur Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Lage des vergrößerten und leicht verschobenen EDEKA-Marktes wird als integriert i.S.v. Ziel 5.3.2 LEP bewertet. Die Einzelhandelsnutzungen am Standort (Netto, Logo-Getränke, Takko-Fashion, KIK, Tedi, ggf. E-dinger) liegen in einem räumlich funk-

tionalen Zusammenhang zueinander. Der Standort wird nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam bewertet. Aus diesem Grunde liegt keine von Ziel 5.3.1 LEP erfasste Agglomeration vor.

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.830 m² für den Lebensmittelmarkt (davon max. 20 % Verkaufsflächenanteil für ergänzende Sortimente) sowie zusätzlich 890 m² für einen integrierten Getränkemarkt und einer max. 100 m² großen Gastronomiefläche liegen noch im zulässigen Bereich von Ziel 5.3.3 LEP. Die Verkaufsflächen werden auf geeignete Weise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgeschrieben.

Gem. Grundsatz B IV 2.4.1 RP3 ist für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.

Gem. Grundsatz B IV 2.4.2 RP3 soll bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden darauf hingewirkt werden, dass verbrauchernahe stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen.

Gem. Grundsatz B IV 2.4.3 RP3 soll das Warenangebot in der Region nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der Zentralen Orte ausgerichtet werden. Hierzu soll in den Mittelzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Durch den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf im Mittelzentrum Bad Königshofen wird der bereits eingeführte Standort nach modernen Konzepten für die Zukunft gesichert. Das Vorhaben entspricht den o.g. Grundsätzen des RP3.

Fazit: Hinsichtlich des Einzelhandels werden keine Einwände erhoben.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone D (gegen quantitative Beeinträchtigung) des Heilquellenschutzgebiets Bad Königshofen. Gem. Grundsatz 7.2.1 LEP (Schutz des Wassers) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Gemäß Grundsatz B VIII 2.5 RP3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

3. Städtebau

Die höhere Landesplanungsbehörde hat das Sachgebiet „Städtebau“ der Regierung von Unterfranken am Verfahren beteiligt. Dieses teilt mit, dass in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dem Gebiet Hoher Marktstein eine hohe räumliche Entwicklungsperspektive zugeschrieben wird.

Im Zuge einer klimaangepassten Stadtentwicklung und des nachhaltigen Bauens schlägt das Sachgebiet „Städtebau“ zusätzlich zu den bereits geplanten Festsetzungen noch weitere Maßnahmen vor:

- Das Gebäude könnte zusätzlich zu der extensiven Dachbegrünung in kompletter Holzbauweise errichtet und die Fassade begrünt werden.
- Auf dem Parkplatz könnte neben den bereits geplanten Bäumen die Baumanzahl noch erhöht und die versiegelten Parkplatzfläche im Sinne des Flächensparens doppelt genutzt werden, indem PV Anlagen über den einzelnen Parkplätzen errichtet werden.

4. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Beteiligung des Sachgebiets Städtebau. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Golsch

Hinweise:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1. Einzelhandel

Hinsichtlich des Einzelhandels werden keine Einwände erhoben.

2. Heilquellenschutzgebiet

Die Stellungnahme der Fachbehörde Landratsamt Rhön Grabfeld, Gesundheitswesen wurde mit Herrn Dittmann besprochen und umgesetzt, beziehungsweise Änderungen in Absprache vorgenommen.

Siehe Nr. 7 Landratsamt Gesundheitswesen.

Die Tragkonstruktion des Daches wird mit Holzleimbindern ausgeführt. Diese Anregung wird somit, zumindest teilweise, umgesetzt.

PV Anlagen über den Stellplätzen sind nicht vorgesehen. Die PV Anlage auf dem Gebäudedach wird gegenüber dem Bestand vergrößert.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

12. Regionaler Planungsverband Main-Rhön Landratsamt Bad Kissingen

Die Fa. Edeka Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstücken 1492, 1492/1 und 1492/2 an der Aubstädter Straße in Bad Königshofen. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Marktgebäude soll abgerissen und durch einen neuen Markt ersetzt werden. Die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe sollen hierfür die planerischen Voraussetzungen schaffen.

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahmen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplangesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

1. Einzelhandel

Das Mittelzentrum Bad Königshofen im Grabfeld ist ein geeigneter zentraler Ort i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP zur Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Lage des vergrößerten un leicht verschobenen EDEKA-Marktes wird als integriert i. S. v. Ziel 5.3.2 LEP bewertet. Die Einzelhandelsnutzung am Standort (Netto, Logo Getränke, Takko-Fashion, Kik, Tedi, ggf Edinger) liegen in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zueinander. Der Standort wird nicht als erheblich

überörtlich raumbedeutsam bewertet. Aus diesem Grund liegt keine von Ziel 5.3.1 LEP erfasste Agglomeration vor.

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.830 m² für den Lebensmittelmarkt (davon max. 20 % Verkaufsflächenanteil für ergänzende Sortimente) sowie zusätzlich 890 m² für einen integrierten Getränkemarkt und einer max. 100 m² großen Gastronomiefläche liegen noch im zulässigen Bereich von Ziel 5.3.3 LEP. Die Verkaufsflächen werden auf geeignete Weise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.1 RP3 ist für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.2 PR3 soll bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden darauf hingewirkt werden, dass verbrauchernahe, stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen.

Gem. Grundsatz BIV 2.4.3 RP3 soll das Warenangebot in der Region nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der zentralen Orte ausgerichtet werden. Hierzu soll in den Mittelzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Durch den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf im Mittelzentrum Bad Königshofen wird der bereits eingeführte Standort nach modernen Konzepten für die Zukunft gesichert. Das Vorhaben entspricht den o.g. Grundsätzen des RP3.

Fazit: Hinsichtlich des Einzelhandels werden keine Einwendungen erhoben.

2. Heilquellenschutzgebiet:

Das Planungsgebiet liegt in Zone D 8 gegen quantitative Beeinträchtigung) des Heilquellenschutzgebiets Bad Königshofen. Gem. Grundsatz 7.2.1 LEP (Schutz des Wassers) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Gemäß Grundsatz B VIII 2.5. RP3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis

Einzelhandel = keine Einwendungen

Heilquellenschutzgebiet = keine Einwendungen

Siehe auch Nr. 7 Landratsamt Rhön-Grabfeld Gesundheitswesen. Hier werden die notwendigen Maßnahmen, die mit Herrn Dittmann vereinbart wurden, abgehandelt.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

13. Stadt Bad Königshofen Tiefbauverwaltung Kläranlage

Das Gebäude liegt an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks sehr nahe an der geplanten Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Nord II.

Der vorhandene Höhenunterschied und ggf. die Veränderung im Zuge des Straßenausbaus bzw. der tiefliegenden Kanalisation können zu Schwierigkeiten führen.

Evtl. wäre ein Abrücken des Gebäudes hilfreich oder es sollten gewisse Vorkehrungen wie Stützmauern in Betracht gezogen werden.

Eine gemeinsame Absprache oder ein Ortstermin ist zu empfehlen. Hier sollte auch über die Bepflanzung der (Groß-)Bäume an der Nordseite des Grundstücks, die sehr nah an der geplanten Erschließungsstraße geplant sind, gesprochen werden.

Hinweis:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Ein Abrücken des Gebäudes ist nicht vorgesehen, bauliche Maßnahmen werden in Betracht gezogen.

Der zukünftige Kanal wurde mit einer Tiefe von ca. - 3,80 m ab OK Gelände angegeben. Die UK Fundament liegt voraussichtlich in einer Tiefe von ca. - 3,30 m. Das Gebäude hat einen Abstand von ca. 3.00m von der Grundstücksgrenze.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

14. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nimmt als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Lage im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Die Lage im Heilquellenschutzgebiet wird bereits unter Punkt 2.3 der Begründung gewürdigt.

1.2 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

Nicht betroffen.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Nicht betroffen.

3. Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes

Es liegen keine Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes im geplanten Bereich des Bebauungsplanes.

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

Nicht betroffen.

4.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen.

Hierbei sind folgende Fragestellungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Bestehen für das geplante Baugebiet Risiken bei Starkregenereignissen? (z.B. aus dem Außeneinzugsgebiet im Nordosten oder aus dem Baugebiet selbst)?

□ *Entstehen Nachteile für Dritte außerhalb des Baugebietes durch Niederschlagswasser*

das aus dem Baugebiet fließt?

□ *Falls Risiken bestehen: Was kann getan werden, um das Risiko zu verringern?*

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das Baugebiet wird empfohlen.

4.3 Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Karstgebiet: „Unterer Gipskeuper“. Die Lage im Karstgebiet ist in der weiteren Planung (z.B. erhöhte Anforderungen an die Versickerung) zu berücksichtigen.

Die Grundwasserstände im Bereich des Vorhabens sind uns nicht bekannt.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

4.4 Altlasten

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

„Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über den Wasserzweckverband Bad Königshofen Mitte.

4.6 Abwasserentsorgung

4.6.1 Allgemein:

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und – frachten sind zu

ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und -versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

4.6.2 Niederschlagswasser

Zur Förderung der Verdunstung und Rückhaltung soll eine Dachbegrünung auf dem Gewerbegebäude gebaut werden. Wir empfehlen die Dachbegrünung im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Stellplätze ist bereits ein wasserdurchlässiger Aufbau vorgesehen.

Niederschlagswasser, das nicht zurückgehalten wird oder breitflächig versickert soll gesammelt und über bewachsene Rigolen geführt werden. Aus den Rigolen soll ein gedrosselter Überlauf an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Ob die Rigolen der Versickerung oder nur der Rückhaltung dienen war aus der Begründung nicht klar ersichtlich.

Wir empfehlen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich zu überprüfen und falls die geologischen Voraussetzungen für eine

Versickerung gegeben sind, das Niederschlagswasser dezentral oder zentral zu versickern.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig.

Der dazu notwendige Flächenbedarf ist wie bereits unser 4.6.1 erwähnt im Bebauungsplan

zu berücksichtigen. D.h. Flächen für Versickerungsmulden/-rigolen sind darzustellen. Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Die technischen Anforderungen für die qualitative und quantitative Niederschlagswasserbehandlung ergeben sich auf Grundlage der technischen Regelwerke (Merkblatt DWA-M 153, DWA-A 102, ...). Je nachdem, in welches Gewässer eingeleitet werden soll (Versickerung ins Grundwasser, Einleitung in trockenfallenden Graben, Einleitung in ein Gewässer), liegen unterschiedliche Randbedingungen vor, die Einfluss auf den Bedarf und die Ausführung möglicher Behandlungsanlagen haben. Die Einstufung der Gewässer sowie die Schadstoffbewertung der gesammelten Niederschlagswässer sollte rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abgestimmt werden.

4.7 Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen in der vorgelegten Form keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die Hinweise und Anmerkungen dieser Stellungnahme in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Wasserrechtsverwaltung sowie die Bauverwaltung am Landratsamt Rhön-Grabfeld erhalten eine digitale Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

Simon Engel

Abteilungsleiter Rhön-Grabfeld

Die Punkte 1 bis 4.1 sind abgehandelt oder nicht betroffen und bedürfen somit keiner Abwägung.

4.2 ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wurde erstellt. Die notwendige Rückhaltmenge wird mit 387,1 m³ angegeben. Diese Rückhaltmenge wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und wird im südlichen Bereich der Stellplatzanlage ausgewiesen.

Bei Starkregenereignissen die über dem 30-jährigen Wiederkehrintervall liegen, können zu Überflutungen führen, die durch die Rückhaltevolumen auf dem EDEKA Markt nicht aufgefangen werden können. Dieses Wasser kann dann dem natürlichen Geländeverlauf folgend nach Westen in das bestehende Grabensystem zur Fränkischen Saale ablaufen.

Ob dann noch Nachteile für Dritte außerhalb des Baugebietes entstehen, lässt sich nicht nachweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich (geologisches Gutachten Dr. Spang). Für die Rückhaltung der Niederschlagswässer wird eine Rückhaltung von 120,6 m² benötigt und auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt mit einer Drosselung von Rohren 2 x DN 150.

Die Grundwasserstände sind im Baugrundstück angegeben mit:
Bauwasserstand im Bereich der Stellplätze = 278,0 über NHN, im Bereich des Gebäudes 279,4 NHN.

Der Bemessungswasserstand wird auf Geländeoberkante festgesetzt.

4.3 Der Vorschlag für die Festsetzung der Einleitung von Grund, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal wird umgesetzt.

4.4 Altlasten:

der Vorschlag für die Hinweise wird aufgenommen.

4.6.1 Abwasserentsorgung.

Da auf dem Gelände bereits ein Edeka Markt existiert, der durch einen Neubau ersetzt wird, werden keine wesentlichen zusätzlichen Abwassermengen anfallen. Allenfalls etwas mehr Kondensat Wasser aus den Kühltruhen. Die vorhandene Rohrdimensionierung sowie die Bemessung der Kläranlage sind somit ausreichend.

4.6.2 Niederschlagswasser.

Die Anregung wird aufgenommen.

Die Mulden dienen der Verdunstung, da der Boden nicht versickerungsfähig ist. Sie dienen auch der Rückhaltung.

Die Niederschlagsentwässerung wird in den zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazugehörigen Vorhabenpläne, Plan Nr. 4-150 dargestellt, inkl. Fassungsvermögen der Rückhaltebecken. Diese werden über reduzierte Rohrquerschnitte, 2 x DN 150, in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Bad Königshofen entwässert.

Zu entwässernde Niederschlagsmengen entsprechend der Berechnungen des Ing. Büros Meyer & Schmidt.

Siehe Hinweise:

8. Erläuterungen zur Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird nicht zielgerichtet versickert. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird somit nicht notwendig.

Nach vorgenannter Konzeption wird das Niederschlagswasser schadlos beseitigt.

Die Erschließung ist somit gesichert

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0 angenommen

AUFLISTUNG WEITERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE EINWÄNDE ERHOBEN BZW. IHR EINVERSTÄNDNIS GEÄUSSERT HABEN ODER IHRE BELANGE ALS NICHT BETROFFEN SEHEN

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Amt für Ländliche Entwicklung

Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V.

Bayerische Rhöngas GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH
Bayernwerk AG
Gemeinde Herbstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Gemeinde Sulzdorf a.d.L. Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Gemeinde Sulzfeld Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Industrie- und Handelskammer
PLEdoc GmbH
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vodafone Kabel Deutschland

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN

Bayernwerk AG
Kurbetriebs GmbH - Sachkundige Person für Heilquellenschutz
Gemeinde Aubstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Gemeinde Großebstadt Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale
Gemeinde Trappstadt Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen
Landratsamt Rhön Grabfeld Kreisstraßenverwaltung
Landratsamt Rhön Grabfeld Baurechtsreferat
Landratsamt Rhön Grabfeld
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Rhön Grabfeld Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Rhön Grabfeld Staatliches Abfall- und Bodenrecht
Kommunalunternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld Kommunale Abfallwirtschaft
Regierung von Unterfranken Städtebau
Regierung von Unterfranken Höhere Naturschutzbehörde
Staatliches Bauamt
Wasserzweckverband Bad Königshofen

Beschluss:

Die zu den einzelnen Stellungnahmen gefassten Beschlüsse sind in die Planung einzuarbeiten.

Die 2. Änderung Bebauungsplan „Nord“ mit integrierter Grünflächenplanung und Begründung wird unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Abwägung und Beschlüssen dazu gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

4. Bauanträge

4.1 Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Nutzungsänderung aus Gewerbefläche werden 3 Wohnungen, Fl.Nr. 247, Hindenburgstr. 19, Gem. Bad Königshofen

Das Gebäude liegt im denkmalgeschützten Ensemble, im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung, im 2. Sanierungsabschnitt der Altstadtanierung und im Bereich der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Königshofen. Es handelt sich um ein MI-Gebiet.

Der Antragsteller plant für die ehem. Gaststätte im Erdgeschoss und Nebengebäude die Umnutzung zu 3 Wohnungen. Im Antrag eingeschlossen ist die Erneuerung der Dacheindeckung vom Nebengebäude mit dem Einbau von Dachflächenfenstern.

Die Dachflächenfenster liegen auf der straßenabgewandten Seite im Innenhof und sind daher im Sinne der Gestaltungssatzung nicht einsehbar.

Die Dacheindeckung soll in Sandwichplatten ausgeführt werden, was nicht der Gestaltungssatzung nach § 5 Abs. 1 entspricht. Hierfür wurde ein Befreiungsantrag beigelegt und wie folgt begründet: *„Das bestehende Dachkonstruktion soll weiterverwendet werden, daher sind aus gewichtsgründen Sandwichplatten vorgesehen.“*

Der Dachbereich liegt im Innenhof und ist von außen nur bedingt einsehbar.

Der Stellplatzschlüssel für Verkaufsräume und Büroräume ist gleich. Mit der bereits geleisteten Stellplatzablöse aus dem Jahr 1985 vom Bauantrag Nr. 31/85 ist somit die Stellplatzpflicht erfüllt.

Stadtrat Herr Fischer gibt den Hinweis, dass es auch Sandwichplatten in Ziegeloptik geben würde. Vielleicht könnte man darauf hinwirken, diese zu verwenden.

Beschluss:

Dem Befreiungsantrag zu § 5 Abs. 1 der Gestaltungssatzung wird nach Abwägung im Einzelfall ausnahmsweise zugestimmt – Die Dacheindeckung erfolgt in Sandwichplatten.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

4.2 2022-12-05 StJ Antrag auf Baugenehmigung: Teilabbruch der vorh. Scheune für Erweiterung vom Wohnhaus , Fl.Nr. 1, Torstr. 5, Gem. Gabolshausen

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach Art. 34 BauGB.

Der Antragsteller plant die Wohnraumerweiterung nordwestlicher Richtung. Eine bestehende Scheune und ein Nebengebäude in diesem Bereich wird teilabgebrochen. An dieser Stelle ist ein Anbau mit flach geneigtem Dach geplant. Im Vorfeld gab es mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisbaumeisterin ein Beratungstermin zur gemeinsamen Abstimmung.

Auf der westlichen Seite sind die Abstandflächen nicht eingehalten, diese werden vom Nachbargrundstück übernommen.

Das Dachwasser wird über die bereits vorhandenen Anschlüsse entwässert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

4.3 Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung und Überdachung der bestehenden Eingangstüren, Hoher Markstein 14, Fl.Nr. 1496, Gemarkung Bad Königshofen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord“.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung von einem Baumarkt zu einem Fachmarkt für Garten, Tier und Freizeit. Der Antrag umfasst auch die Überdachung vom Eingangsbereich (20,37 x 11,75 m) mittels einer Stahl- und Aluminiumkonstruktion.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und die Stellplatzpflicht erbracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

5. Auftragsvergaben

5.1 Abwasseranlage Bad Königshofen: Kanalerneuerung "Herbstädter Straße" - Auftragsvergabe zum Ingenieurvertrag

Die Stadt Bad Königshofen beabsichtigt in den kommenden Jahren marode Kanäle zu erneuern und über eine RZWAS 2021-Förderung Zuschuss zu erhalten.

Dem Förderantrag hat das Wasserwirtschaftsamt vor drei Wochen zugestimmt.

Als erstes soll im Jahr 2023 der alte und marode Kanal in der „Herbstädter Straße“ (Länge von ca. 525m Hauptkanal) überplant und erneuert werden.

Die Stadtverwaltung hat zu diesem Zwecke, die alten Kanäle in den vergangenen Wochen verfilmen lassen und braucht nun ein Ingenieurbüro, welches die Planung und Ausschreibung zur notwendigen Kanalerneuerung erstellt.

Am 10. Nov. 2022 wurde eine Anfrage an zehn Ingenieurbüros verschickt.

Acht Angebote sind eingegangen.

5.2 Abwasseranlage Bad Königshofen: Inlinersanierungen in Ipthausen u. Untereßfeld - Auftragsvergabe zum Ingenieurvertrag

Die Stadt Bad Königshofen möchte - wie aus früheren Beschlüssen bekannt – alte und marode Abwasserkanäle sanieren und erneuern. Zu diesem Bauabschnitt mit RZWas 2021-Förderung, ist am 10. Nov. 2022 die Förderzusage vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen bei der Stadt eingegangen. Hierbei ist angedacht, den innen angegriffenen Betonkanal im Bereich Ipthausen-Kirche (ca.146m) und den Abwassersammler von Obereßfeld bis Untereßfeld-„Weidenweg“ (ca.420m) über das

Einziehen eines Inliners (= Kunststoffschlauch) zu sanieren und so die Lebensdauer und auch die Dichtheit der Abwasserkanäle zu verlängern. Ggf. müssen auch die Abwasserschächte saniert werden. Diese Kanalhaltungen wurden zuletzt gespült und verfilmt, damit das Ingenieurbüro den Zustand auswerten und die erforderliche Sanierungsplanung erstellen kann.

Die Stadtverwaltung ist somit auf der Suche nach einem Ingenieurbüro für die Planung und Baubegleitung zu diesen Kanalsanierungsarbeiten. Es liegen zwei Angebote vor.

6. Satzung über Märkte der Stadt Bad Königshofen (Marktsatzung) und Gebührensatzung für die Märkte

Die bestehenden Satzungen aus dem Jahr 1992 bzw. 2001 wurden überarbeitet und an die heutigen Verhältnisse angepasst.

Über die mögliche Neufestsetzung der Markttermine wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Beschluss:

Die Satzung über Märkte der Stadt Bad Königshofen i.Grabfeld und die Gebührensatzung für die Märkte der Stadt Bad Königshofen i.Grabfeld werden wie in der Anlage ausgefertigt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 angenommen

7. Satzung über die Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum (SNS) der Stadt Bad Königshofen und die Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum (SNGS)

Die bestehende Satzung aus dem Jahr 1992, geändert am 30.11.2001, wurde überarbeitet und an die heutigen Verhältnisse angepasst. Eine Satzung über die Erhebung von Sondernutzungsgebühren wurde neu erstellt. Die Gebührensätze liegen als Anlage bei.

Anmerkung zur verbleibenden Restbreite bei Gehwegen:

Nach § 9 Abs. 2 der Satzung ist die Erlaubnis u. a. zu versagen, *wenn durch die Sondernutzung eine nicht vertretbare Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs (=auch Fußgängerverkehr) zu erwarten ist, die auch durch Bedingungen oder Auflagen nicht ausgeschlossen werden kann.*

Auch in den Erlaubnisbescheiden wird darauf hingewiesen werden, dass die empfohlene Restbreite von 1,50 m einzuhalten ist.

Im Rahmen der Diskussion kommt die Frage von Stadträtin Frau Rhein auf, ob man nicht im Innenstadtbereich bei der Aufstellung eines Gerüsts z.B. auf die Gebührenfreiheit von 4 Wochen hinwirken sollte, um es attraktiver zu machen.

Stadtrat Herr Dr. Köth verweist darauf, dass eine Mindestgebühr von 15 € eigentlich sowieso nur ein symbolischer Wert sei. Die Stadträte Herr Fischer und Herr Schöne-

feld argumentieren ähnlich, zumal die Firmen die Gebühren meistens mit einkalkulieren würden.

Stadtrat Herr Saam kann beide Sichtweisen verstehen, aber eigentlich müsse sich die Stadt entscheiden, ob diese eine richtige Leerstandsinitiative starten möchte oder nicht, da diese kleinen Diskussionen oder Dinge nicht effektiv seien.

Beschluss:

Die Satzung über die Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum und die Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum werden wie in der Anlage ausgefertigt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 3 angenommen

8. Defizitvereinbarung Kiga Eyershausen und Merkershausen

Seit dem Jahr 2014 gibt es für die Kindergärten des Stadtgebietes - Merkershausen und Eyershausen - eine Vereinbarung zur Übernahme des eventuell entstandenen jährlichen Defizits. Ziel war es, dem Vorstand der Trägervereine eine finanzielle Sicherheit zu gewähren. Allerdings wurde in dieser Defizitvereinbarung nur eine einseitige Verpflichtung zur Zahlung vereinbart. Diese Zahlungen mussten auch in finanziell guten Zeiten nicht an die Stadt zurückgezahlt werden. Die bestehende Defizitvereinbarung wurde zum 31.12.2022 von der Stadt Bad Königshofen gekündigt und neu mit Einarbeitung - vor allem der zumindest teilweisen Rückzahlung der geleisteten Zahlungen - verfasst. Die neuen Vereinbarungsvorschläge hängen an. Änderungen sind rot markiert.

Die Vereinsvorstände bitten um Überprüfung des Punktes § 3 Abs. 5:

Der quantitative Anstellungsschlüssel darf höchstens um 0,7 besser sein als der Mindestanstellungsschlüssel.

Laut § 17 Abs. 1 BayKiBiG beträgt der Mindestanstellungsschlüssel 11,0.

Dies fordert von den Trägern eine permanente Überprüfung der Betreuungsstunden im Verhältnis zu den Kinderbuchungsstunden mit der Folge, die Arbeitszeiten des vorhandenen Personals eventuell häufig noch oben oder unten anzupassen. Dies wiederum setzt höchstmögliche Flexibilität des Personals voraus. Diese hohe Flexibilität kann man bei der jetzigen schwierigen Personalsituation kaum mehr erwarten. Daher bitten die Trägervorstände, den Punkt § 3 Abs. 5 auf folgenden Text zu ändern:

Der quantitative Anstellungsschlüssel darf höchstens um 1,0 besser sein als der Mindestanstellungsschlüssel....

Der Rechnungsprüfungsausschuss und der Stadtrat befasste sich bereits Mitte des Jahres mit dem Thema „Anstellungsschlüssel“ im Bereich des Kinderlandes. Im Kinderland soll ein Anstellungsschlüssel von 10,0 angestrebt werden (s. Empfehlung Praxishandbuch BayKiBiG). Der durchschnittliche bayernweite Anstellungsschlüssel lag 2020 bei 9,24. Ein neuerer ist derzeit nicht bekannt.

Die Rechtsaufsicht hat nach Sichtung der Defizitvereinbarungen die Genehmigung bereits in Aussicht gestellt.

Stadträtin Frau Dr. Geller verweist auf § 2 Nr. 8, der ihrer Meinung nach anders formuliert sei, als in der Besprechung zugesagt. Der Verwaltung liegt die Formulierung in dem Moment nicht vor. Es soll geklärt und ggf. geändert werden.

Beschluss:

§ 3 Abs. 5 wird geändert auf:

Der quantitative Anstellungsschlüssel darf höchstens 1,0 besser sein als der Mindestanstellungsschlüssel....

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

Beschluss:

Der ausgehandelten Defizitvereinbarung wird, wie im Entwurf vorgestellt, zugestimmt. Nach Genehmigung der Rechtsaufsicht ist die Vereinbarung wie geplant in Kraft zu setzen. Dem Defizitantrag ist die komplette Jahresrechnung beizufügen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

9. nichtöffentliche Entscheidungen

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen hat in der letzten Sitzung folgende Beschlüsse gefasst.

1. Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld stimmt dem Vergabevorschlag des Planungsbüros Dipl. Ing. Christian Leicht GmbH zu. Die Firma *Handschuh GmbH aus Schweinfurt* erhält den Auftrag für die Flachdacharbeiten. Die Auftragssumme beträgt brutto 86.637,90 €.
2. Die Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH erhält den Zuschlag für die Strombeschaffung der SLP-Stellen (Standardlastprofil-Stellen) für das Jahr 2023.
3. Der Stadtrat stimmt der Einstellung von Herrn Binz zu. Das Arbeitsverhältnis beginnt am 01.01.2023 mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 39 Stunden. (Bauhof)
4. Der Stadtrat stimmt der Einstellung von Herrn Kammbach zu. Das Arbeitsverhältnis beginnt am 01.01.2023 mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 39 Stunden. (Bauhof)
5. Der Stadtrat stimmt der Einstellung von Herrn Scholl zu. Das Arbeitsverhältnis beginnt am 01.06.2023 mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 39 Stunden. (Bauhof/Kläranlage)
6. Der Stadtrat stimmt der Einstellung von Frau Schuhmann zu. Das Arbeitsverhältnis beginnt zum nächstmöglichen Zeitpunkt mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 20 Stunden. (Bauamt)
7. Frau Corina Hahn wird wegen Vorliegen eines sachlichen Grundes nach § 14 Abs. 1 TzBfG zweckbefristet für die Dauer des Förderprogramms „Sprach-Kitas: Weil Sprache der Schlüssel zur Welt ist“, längstens bis zum 30.06.2023 weiterbeschäftigt.

10. Informationen

Ende der Sitzung: 21:35 Uhr

Bad Königshofen, den 23.02.2023

Thomas Helbling
Erster Bürgermeister

Elisa Sperl
Schriftführerin