



Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 25. Juli 2024, 19:03, im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

<u>TO- PNr.</u>	<u>TOPBezeichnung</u>	<u>Sei- te:</u>
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 13.06.2024	
2.	Bauanträge	
2.1.	Antrag auf Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss mit Fassadenänderung (Rückbau Schaufensteranlage), Fl.Nr. 101, Kellereistr. 37, Gem. Bad Königshofen	
2.2.	Antrag auf Baugenehmigung: Dachgeschossausbau und Treppenhäuserbau Fl.Nr. 1460/5, Scherenbergweg 7, Gem. Bad Königshofen	
2.3.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Güllebehälters Fl.Nr. 985/1, Lage Spitalweg, Gem. Althausen	
2.4.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Tretmiststalles für 130 Milchkühe im Bio-Standard / 150 Kühe in konventioneller Haltung, Ipthausen-Semmern 7, Fl.Nr.: 392, Gemarkung Ipthausen	
2.5.	Antrag auf Baugenehmigung: Wohnhausneubau mit Carport und Geräteraum, Fl.Nr. 427/5, Festungstraße 25 c, Gem. Bad Königshofen	
2.6.	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Anbringen einer Werbeanlage, Fl.Nr. 1492, 1492/1, Hoher Markstein 6, Gem. Bad Königshofen	
2.7.	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung unbeheizter Wintergarten auf vorhandener Terrasse, Fl.Nr. 1487/1, Hoher Markstein 39, Gem. Bad Königshofen	
3.	Auftragsvergaben	
3.1.	Ersatzneubau bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume	
3.2.	Grabfeld-Mittelschule - Außenaufzug und Fassade - Elektroanschlüsse	
3.3.	Ersatzbeschaffung Klettergerüst Keßlerstraße	
4.	nichtöffentliche Entscheidungen	

- 5. Informationen
- 5.1. Anerkennung der Stadt Bad Köngishofen und des Stadtteils Ipthausen als Heilbad
- 5.2. Zusammenfassung Rücklauf Pachtverträge landwirtschaftliche Grundstücke und Auswertung der anschließenden Versteigerung

ANWESEND

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
Mitglieder des Stadtrats		
Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	Erscheint um 19.08 Uhr zur Sitzung.
Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Anton Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	Verlässt die Sitzung um 20:10 Uhr.
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Günter Kempf	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Steffen Ott	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Ruth Scheublein	Stadträtin	
Karl-Heinz Schönefeld	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	
Gerhard Weitz	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	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Tobias Saam	Stadtrat	
Verwaltung		
Elisa Sperl	GL	

Beginn: 19:03 UhrEnde: 20:05 Uhr

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 13.06.2024

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 13.06.2024 wurde im Vorfeld der Sitzung im RIS zur Kenntnisnahme gegeben.

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2. Bauanträge

2.1. Antrag auf Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss mit Fassadenänderung (Rückbau Schaufensteranlage), Fl.Nr. 101, Kellereistr. 37, Gem. Bad Königshofen

Das Gebäude liegt im denkmalgeschützten Ensemble, im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung, im 5. Sanierungsabschnitt der Altstadtsanierung und im Bebauungsplan „Altstadtsanierungsgebiet Nordost 1. SA - KÖN“, sowie in der Erhaltungssatzung. Es handelt sich um ein MI-Gebiet.

Die Antragstellerin plant die Nutzungsänderung eines Ladens im Erdgeschoss zu Wohnräumen.

Nach der Festsetzung 2.3.1 des Bebauungsplanes sind Fenster und Türen in Holz auszuführen.

Die Farbe des Außenputzes muss sich der Umgebung anpassen.

Der Stellplatzschlüssel sieht für die Nutzung einer Wohneinheit einen geringeren Bedarf vor als für den Laden zuvor. Der Stellplatznachweis ist erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Dachgeschossausbau und Treppenhausanbau Fl.Nr. 1460/5, Scherenbergweg 7, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich vom Bebauungsplan „Hoher Markstein“, dessen Aufhebung durch den Stadtratsbeschluss vom 10.02.2022 beabsichtigt wird. Das

Grundstück liegt im allgemeinen Wohngebiet (WA3) und ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller plant den Dachgeschossausbau mittels zweier Gauben und den Treppenhausanbau an der östlichen Seite.

Unter den Festsetzungen 2.3 ist eine Baulinie und -grenzen festgelegt. Diese werden nach dem Bebauungsplan „Hoher Markstein“ überschritten.

Unter Ziffer 2.1 ist eine Minstdachneigung von 22° +- 3° Toleranz festgelegt. Beantragt wird eine Dachneigung der Gauben von 7°.

Unter 3.4 ist der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken untersagt.

Ferner wurde nach den alten Bestandsunterlagen bisher kein Dachgeschoss ausgebaut. Es handelt sich um einen erstmaligen Ausbau.

Beschluss:

Von der Festsetzung 2.3 der Baulinie und der Baugrenzen wird befreit. Der Anbau wird außerhalb der Baulinie und Baugrenze errichtet.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

Beschluss:

Von der Ziffer 2.1 der Dachneigung wird befreit. Die Dachgauben dürfen mit einer Dachneigung von 7° gebaut werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

Beschluss:

Von Punkt 3.4 wird befreit. Ein Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken wird erlaubt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

2.3. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Güllebehälters Fl.Nr. 985/1, Lage Spitalweg, Gem. Althausen

Das Vorhaben liegt am Ortseingang westlich der Althäuser Straße im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Voraussetzung, ob es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben

(Landwirtschaft) nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 201 BauGB handelt, prüft das Landratsamt im Genehmigungsverfahren.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind privilegierte Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant die Errichtung von einem Güllebehälter mit Emissionsschutzdach Ø 24m x 6,0 m.

Dieser soll in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb und vorhandenen Stall errichtet werden.

Für die Erschließung ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

Für die Leitungsverlegung (Querung) im öffentlichen Weg ist eine Dienstbarkeit einzutragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Es ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

Für die Leitungsverlegung (Querung) im öffentlichen Weg ist eine Dienstbarkeit einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2 angenommen

2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Tretmiststalles für 130 Milchkühe im Bio-Standard / 150 Kühe in konventioneller Haltung, Ipthausen-Semmern 7, Fl.Nr.: 392, Gemarkung Ipthausen

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauBG. Die Voraussetzung, ob es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben (Landwirtschaft) nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 201 BauGB handelt, prüft das Landratsamt im Genehmigungsverfahren.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind privilegierte Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant die Errichtung zweier parallel stehender Milchviehställe (21x60m und 16x60m) mit Wasserzisterne sowie Vorgrube und Mistplatte. Im südwestlichen Bereich des der Straße zugewandten Stalles befindet sich ein Tankraum, das Büro und ein Technikraum.

Das Grundstück liegt im Heilquellenschutzgebiet.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch Anliegen an der Straße Ipthausen-Semmern bedingt gesichert. Für die weitere Erschließung ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

Das Dachwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu speichern.

Stadträtin Frau Friedl fragt an, ob es bereits Tendenzen bezüglich etwaiger Auflagen des Heilquellenschutzgebietes gibt. Hierzu kann man allerdings derzeit nur spekulieren und im Rahmen der Prüfung durch die Fachbehörden wird es entsprechende Rückmeldungen geben. Frau Rhein erklärt, dass eine Versickerung generell zielführend sei und nicht verboten sein sollte. Auch hierzu wird es Auflagen im Verfahren geben.

Stadtrat Herr Ott moniert die fehlende Ortseinsicht, die er für wichtig erachtet, um einen derartigen Bauantrag entscheiden zu können. Dafür gebe es einen Bauausschuss und die Begehungen und Erläuterungen durch die Bauherren wurden schon mehrfach gefordert.

Stadtrat Herr Kneuer spricht hierzu an, dass ohnehin alle nur wenig Zeit hätten und im Rahmen der Vorbesprechungen wichtige Fragen geklärt werden könnten. Der Aufwand sei hierfür zu hoch und letztlich gebe es genug höhere Fachbehörden, die die eigentliche Prüfung übernehmen. Das sieht auch Stadtrat Herr Fischer so, der lediglich die rechtlichen Beurteilungsspielräume der Gemeinden erwähnt und die Fachprüfung den zuständigen Behörden überträgt.

Nachdem Herrn Scheublein einstimmig das Rederecht erteilt wurde, erläutert er kurz das Vorhaben und verweist auf den deutlich umfangreicheren Bauvorbescheid aus dem Frühjahr, der in diesem Gremium bereits einstimmig entschieden wurde. Die aktuelle Anfrage sei sogar noch reduziert wurden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Für die Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Es ist eine Sondervereinbarung mit dem Wasserzweckverband abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2.5. Antrag auf Baugenehmigung: Wohnhausneubau mit Carport und Geräteraum, Fl.Nr. 427/5, Festungstraße 25 c, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück schließt auf der Rückseite an die Juliuspromenade und dem Altstadtensemble an.

Der Antragsteller plant den Neubau von einem Wohnhaus mit Carport und Geräteraum.

Ein Erschließungsvertrag wurde bereits im Zuge vom Antrag auf Vorbescheid geschlossen der in der Sitzung vom 27.02.2020 behandelt wurde.

Der Stellplatznachweis ist erbracht. Lt. Entwässerungsplan wird das Dachflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

2.6. Vorlage im Genehmigungsverfahren: Anbringen einer Werbeanlage, Fl.Nr. 1492, 1492/1, Hoher Markstein 6, Gem. Bad Königshofen

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

Die beantragenden Werbeanlagen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans und werden im Genehmigungsverfahren zur Kenntnis gegeben.

2.7. Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung unbeheizter Wintergarten auf vorhandener Terrasse, Fl.Nr. 1487/1, Hoher Markstein 39, Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hoher Markstein“.

Die Errichtung eines unbeheizten Wintergartens auf vorhandener Terrasse entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird im Genehmigungsverfahren zur Kenntnis gegeben.

3. Auftragsvergaben

3.1. Ersatzneubau bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume

Für das Bauvorhaben Ersatzneubau bzw. Sanierung und Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen i. Gr. am Standort „Haus St. Michael“, Wallstraße 49 wurde ein VgV Verhandlungsverfahren für die Objektplanung Gebäude und Innenräume durchgeführt.

Insgesamt haben sich 13 Architekturbüros in der Stufe 1 (Teilnahmewettbewerb) beworben. Die ersten 5 Bewerber wurden mit Einladung in die Stufe 2 zur persönlichen Präsentation aufgefordert vorab ein Erstangebot einzureichen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist sind 3 Erstangebote eingegangen. Die Verhandlungsgespräche mit Präsentation der drei Architekturbüros hat im Rathaus stattgefunden.

3.2. Grabfeld-Mittelschule - Außenaufzug und Fassade - Elektroanschlüsse

Für den Neubau des Außenaufzugs und die Sanierung der Fassade der Grabfeld-Mittelschule wurde eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Sie bezieht sich auf das Gewerk „Elektroanschlüsse“. Es wurden 5 Firmen angeschrieben. 3 Firmen haben aus Kapazitätsgründen direkt abgesagt. Keine der Firmen hat ein Angebot abgegeben.

Daraufhin wurde eine freihändige Vergabe für o. g. Gewerk durchgeführt. Hierbei wurden 10 Firmen angeschrieben. 3 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

3.3. Ersatzbeschaffung Klettergerüst Keßlerstraße

In der Stadtratssitzung vom 13.06.2024 wurde entschieden, das Angebot zur Wiederherstellung des abgebrannten Klettergerüsts in Höhe von 17.093,27 € vorerst nicht in Anspruch zu nehmen, sondern nach einer kostengünstigeren Möglichkeit zu suchen.

Unser Bauhofleiter Herr Schunk hat mit dem Hersteller Kontakt aufgenommen. Laut Aussage des Herstellers ist eine Reparatur nur mit Originalersatzteilen möglich und zulässig. Eine Möglichkeit wäre, das beschädigte Innennetz und die Netzebenen zu erwerben und durch Eigenleistung zu montieren. Dann wäre keine TÜV-Abnahme erforderlich, da Originalteile an Originalbefestigungspunkten montiert werden. Für diese Variante würden Materialkosten in Höhe von brutto 11.781 € anfallen. Dazu kommen noch die Lohnkosten der Bauhofmitarbeiter. Falls Hilfe von einem Fachmonteur benötigt wird, würde der Hersteller einen Monteur zur Verfügung stellen. Das würde natürlich zusätzliche Kosten verursachen.

Stadträtin Frau Rhein fragt an, ob eine Restaurierung nicht auch in Eigenleistung möglich wäre. Herr Kneuer erläutert daraufhin, dass er zunächst auch davon ausgegangen ist und mit einem Sattler vor Ort war. Diese Variante komme jedoch auch nicht auf günstigere Kosten. Stadträtin Frau Friedl äußert sich gegen eine erneute Anschaffung, fordert dann aber auch eine Versicherung gegen Vandalismus für die nächsten 5 Jahre.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt zu, das Angebot in Höhe von 11.781 € anzunehmen und das Netz in Eigenleistung zu montieren. Falls zusätzliche Kosten für einen Fachmonteur anfallen, werden diese in Kauf genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 angenommen

4. nichtöffentliche Entscheidungen

5. Informationen

Der 1.Bürgermeister erklärt, dass die Stadt ein außergewöhnliches Bürgerfest mit Einweihung der neuen Trinkkur- und Wandelhalle feiern konnte. Auch die erneute Prädikatisierung als „Heilbad“ sei ein positives Zeichen für die Stadt gewesen. Er möchte sich daher ausdrücklich bei allen Helfern und Vereinen für die außerordentlichen Anstrengungen bedanken. Ohne diese Personen gäbe es kein Bürgerfest. Alle 3 Tage hatten ein ansprechendes Programm und die Stadt hat sich bestens als Kurort präsentiert. Dafür möchte er sich auch bei allen Mitarbeitern/-innen der Franken-Therme und der Stadt bedanken.

Stadträtin Frau Friedl findet es jedoch schade, dass der Bereich am Samstag abgezäunt war. Sie fordert wieder eine kostenfreie Veranstaltung. Darauf erwidert der 1.Bürgermeister, dass dies eine einmalige Veranstaltung mit den Dorfröckern war und das Bürgerfest in Zukunft weiterhin kostenfrei bleibe. An den beiden anderen Veranstaltungstagen hatten alle Bürger/-innen freien Zugang.

Stadträtin Frau Dr. Geller möchte in die Vorbereitungen mehr involviert werden und Herr Ott fordert eine Empfehlung heimische Metzger zu nutzen.

Alle Bürger/-innen sind herzlich zum kommenden Festwochenende des Musikvereins Merkershausen eingeladen.

Frau Wilimsky möchte wissen, ob die Öffnungszeiten des MVZ in der Infoquelle aufgenommen werden könnten. Herr Dr. Köth spricht sich eher für die Telefonnummer aus, da es immer mal Änderungen der Öffnungszeiten geben könne.

Der 1.Bürgermeister bedankt sich für die gelungene Einweihung der neuen Straße in Gabolshausen.

Frau Dr. Geller möchte wissen, wann der Funkmast in Eyershausen in Betrieb geht. Hierzu liegen keine aktuellen Informationen vor.

Herr Ott teilt mit, dass die Tennismannschaft der Damen in die 3. höchste Liga (Regionalliga) aufgestiegen ist und würde sich über Glückwünsche an die Damen freuen.

5.1. Anerkennung der Stadt Bad Königshofen und des Stadtteils Ipthausen als Heilbad

Die Stadt Bad Königshofen hat mit Schreiben vom 30.05.2023 den Antrag auf Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen als Heilbad und die Erweiterung des prädikativen Gebiets auf Ipthausen gestellt. Der Antrag wurden hierzu über das Landratsamt Rhön Grabfeld und die Regierung an das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr eingereicht.

Zuständig für die Anerkennung von Kur- und Erholungsorten ist das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus sowie für Gesundheit, Pflege und Prävention.

Am 23.04.2024 hat der Bayerische Fachausschuss für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen (Fachausschuss) eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Im Zuge der Behandlung des Antrags wurde festgestellt, dass Bad Königshofen im Grabfeld im bereits anerkannten Gebiet die Voraussetzungen für ein Mineralheilbad und damit die Anerkennung als Heilbad weiterhin erfüllt. Auch der noch nicht anerkannte Stadtteil Ipthausen erfüllt zusammen mit den Einrichtungen und Betrieben im Stadtgebiet die Voraussetzungen um in die Anerkennung einbezogen werden zu können.

Die Urkunde zur Anerkennung der Stadt Bad Königshofen einschließlich Ipthausen als Heilbad wurde im Rahmen der Jubiläumsveranstaltung „50 Jahre Heilbad Bad Königshofen“ und Einweihung der neuen Trinkkur- und Wandelhalle am 12.07.2024 von Staatssekretär Sandro Kirchner überreicht.

5.2. Zusammenfassung Rücklauf Pachtverträge landwirtschaftliche Grundstücke und Auswertung der anschließenden Versteigerung

In der Stadtratssitzung am 22.02.2024 wurde die Verlängerung der landwirtschaftlichen Pachtverträge durch den Stadtrat mit folgenden Rahmenbedingungen beschlossen.

Die Verträge werden um weitere 10 Jahre mit einem Aufschlag von 25% verlängert, Ausnahme Flächen mit PIK-Maßnahmen und im Heilquellenschutzgebiet mit einem Aufschlag von 10%.

Bei der Aufarbeitung der Pachtlisten wurde festgestellt, dass in mehreren Gemeinden der aktuelle Pachtzins weit unter den Durchschnittswerten liegt.

In der Sitzung vom 25.04.2024 hat der Stadtrat beschlossen, die Grundstücke mit einem Mindestzins zu belegen. Die Höhe des Mindestpachtzinses wurde bei Grünland zwischen 75-100 €/ha und bei Ackerland zwischen 150-200 €/ha angesetzt.

Grundstücke welche durch den alten Pächter aus verschiedenen Gründen nicht verlängert wurden, kamen am 18.06.2024 im Rathaus zur Versteigerung.

Fakten und Zahlen:

- Für 327 Grundstücke wurden Pachtverträge auf 10 Jahre erstellt
- Gesamteinnahme Pacht nach Rücklauf aller PV = 37.873 €
- Davon wurden 36 Grundstücke nicht verlängert und gingen in die Versteigerung
- Bei den versteigerten Grundstücken wurde durchschnittlich eine Erhöhung von 95 % erzielt.

Ende der Sitzung: 20:05 Uhr

Bad Königshofen, den 09.09.2024

Thomas Helbling
Erster Bürgermeister

Elisa Sperl
Schriftführerin