



Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 28. August 2025, 19:00, im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

<u>TO- PNr.</u>	<u>TOPBezeichnung</u>	<u>Sei- te:</u>
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 31.07.2025	
2.	Bauanträge	
2.1.	Antrag auf Baugenehmigung - Tektur: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage , Am Sommersbach 15; Fl.Nr. 604/18; Gem. Merkershausen	
2.2.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle Fl.Nr. 538 und 540, Gem. Merkershausen	
2.3.	Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Batteriespeicher Anlage in Bad Königshofen i. Grabfeld Fl.Nr. 2354, Gem. Bad Königshofen	
3.	Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)	
4.	Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)	
5.	Auftragsvergaben	
5.1.	Sanierung des Rathauses in Bad Königshofen - Architekt und Ingenieur Freigabe Leistungsphase 7+8	
6.	nichtöffentliche Entscheidungen	
7.	Informationen	

ANWESEND

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

Mitglieder des Stadtrats

Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	
Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Anton Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Oliver Haschke	Stadtrat	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Günter Kempf	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Ruth Scheublein	Stadträtin	Erscheint um 19.30 Uhr zur Sitzung.
Karl-Heinz Schönefeld	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	
Steffen Ott	Stadtrat	
Tobias Saam	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	

Verwaltung

Elisa Sperl	GL	
-------------	----	--

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 31.07.2025

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 31.07.2025 wurde im Vorfeld im RIS zur Kenntnis gegeben.

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2. Bauanträge

2.1. Antrag auf Baugenehmigung - Tektur: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage , Am Sommersbach 15; Fl.Nr. 604/18; Gem. Merkershausen

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

Die Antragsteller planen eine Tektur für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. In der Stadtratssitzung vom 29.10.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und vom Landratsamt Rhön-Grabfeld mit Bescheid vom 16.11.2020 genehmigt. Das Einfamilienwohnhaus wurde nach dem ursprünglichen Bauantrag bereits errichtet.

Beim ursprünglichen Bauantrag wurde bereits vom Kniestock und der Anzahl der Vollgeschosse befreit.

Aufgrund der Tektur sind weitere Befreiungen notwendig.

Lt. B-Plan sind Garagen nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Die Dachform der Garage muss mit der Dachform der Wohngebäude übereinstimmen (III 3.8).

Lt. B-Plan hat die Dacheindeckung mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe ist verboten (III 3.5).

Lt. B-Plan ist eine Dachneigung von 35 – 45 Grad vorgeschrieben (I 3.4).

Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

Die Befreiung ist notwendig, da es sich bei dem Wohnhaus um ein Typenhaus eines Fertighausherstellers handelt und die Einbindung des Garagendaches in die bestehende Konstruktion nur mit erheblichem Aufwand möglich ist und dies auch zu Problemen mit der Gewährleistung führen kann. Des Weiteren wäre die Anbindung der Garage mit einem Satteldach an das Wohnhaus nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand möglich, der jedoch weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll wäre.

Die finanzielle, wirtschaftliche Mehrbelastung durch die Anbindung der Garage wäre aktuell für die Bauherrschaft nicht zu leisten. Durch das Flachdach wird der gesamte Baukörper auch in seiner optischen Wirkung reduziert und erscheint nicht so wichtig mit dem festgesetzten Satteldach.

Die Erschließung ist bereits gesichert:

- die Zufahrt durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- durch zentrale Wasserversorgung
- durch Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

Von der textlichen Festsetzung III 3.8 wird befreit. Die Garage muss nicht in Verbindung mit dem Haupthaus errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

Beschluss:

Von der textlichen Festsetzung III 3.5 wird befreit.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

Beschluss:

Von der Festsetzung I 3.4 wird befreit. Die Garage wird mit einem Flachdach errichtet.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle Fl.Nr. 538 und 540, Gem. Merkershausen

Das geplante Vorhaben liegt nördlich von Merkershausen an der Staatsstraße 2282 im Außenbereich nach § 35 BauGB und liegt im Heilquellenschutzgebiet. Die Voraussetzung, ob es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben 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.

Die Antragsteller planen den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit 49,09 x 22,09 m. Die Dacheindeckung ist mit Faserzement Wellplatten geplant und

hat eine Dachneigung von 15 Grad. Es wurde in der Stadtratssitzung vom 07.12.2023 das Einvernehmen zu einer kleineren Mehrzweckhalle auf dem Grundstück erteilt.

Es wird eine zusätzliche Sondervereinbarung zum Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Das Dachwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Dachwasser ist zu versickern.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angenommen

2.3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Batteriespeicher Anlage in Bad Königshofen i. Grabfeld Fl.Nr. 2354, Gem. Bad Königshofen

Das geplante Vorhaben liegt gemäß § 30 BauGB im Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet - „Am Rotkreuzlein“, liegt im Heilquellenschutzgebiet und man könnte auf Bodendenkmälern stoßen. Der Flächennutzungsplan besagt Gewerbegebiet (GE).

Die Antragsteller planen den Neubau einer Batteriespeicher Anlage in Bad Königshofen i. Grabfeld mit Anschluss an das Mittelspannungsnetz. Der Speicher soll eine Leistung von 5 Megawatt (MW) und eine Kapazität von 20 Megawattstunden (MWh) haben. Es ist eine Netz-Übergabestation, 4 Batterie Speicher und eine Trafostation geplant. Der Zaun um die befestigte Fläche soll begrünt werden.

Das Grundstück wurde 1996 voll erschlossen und hat die Hausnummer Bamberger Straße 62 erhalten.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und die zentrale Wasserversorgung ist vorhanden.

Das geplante Vorhaben könnte als Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO durchgeführt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Zaun um die befestigte Fläche wird begrünt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 2 angenommen

3. Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraft-

fahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Mit der zum 01.01.2025 in Kraft getretenen Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird u.a. die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung eines Stellplatzes mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 n.F. BayBO künftig nur noch, wenn die Stadt dies durch Satzung angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt.

Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. BayBO fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Die bestehende Satzung der Stadt Bad Königshofen vom 26.05.1988, bekanntgemacht am 18.06.1988 wird nach dem vom bayerischen Städte- und Gemeindetag mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abgestimmtem Satzungsmuster überarbeitet und neuerlassen. Die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung erfolgt ab dem 01.10.2025.

In § 4 des Satzungsentwurfs sind die Anforderungen an die Herstellung geregelt. Die Absätze 3 und 4 stehen zur Diskussion, ob sie in die Satzung mit aufgenommen werden sollen.

- (3) *Optional: Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Stellplatzanlagen für mehr als 5 Stellplätze sind durch Sträucher und Bäume zu gliedern. Dementsprechend ist zwischen jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.*
- (4) *Optional: Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung nicht erforderlich.*

Stadträtin Frau Rhein erachtet beide Optionen als wichtig. Allerdings findet sie eine Stellplatzpflicht für den Innenstadtbereich kontraproduktiv. Die Verwaltung verweist jedoch darauf, dass im Altort oftmals die Stellplätze bereits nachgewiesen oder abgelöst sind.

Für Herrn Fischer ist es grundsätzlich nicht notwendig, Herr Dr. Köth findet es auch weiterhin wichtig, wobei es nach Ansicht von Frau Wilimsky gerade in der Innenstadt nicht notwendig sei.

Während Herr Kneuer gegen eine Reglementierung ist, erachten Frau Dr. Geller und Frau Friedl es ebenfalls als wichtig, Vorgaben zu machen. Insgesamt ist das Gremium sich gerade bzgl. Abs. 3 sehr uneinig.

Nach Abstimmung kommt die Bitte auf für Abs. 3 noch einmal eine geänderte Formulierung zu finden und diese in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt § 4 Abs. 3 in die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 9 abgelehnt

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt § 4 Abs. 4 in die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 4 angenommen

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Neuerlass der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) gemäß dem dieser Beschlussvorlage beigefügtem Entwurf, allerdings ohne § 4 Abs. 3.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 angenommen

4. Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird zum 01.10.2025 die bisher bayernweit geltende Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO abgeschafft und kommunalisiert. Eine Spielplatzpflicht besteht künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 n. F. BayBO ausdrücklich anordnet.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F. lautet die Satzungsermächtigung künftig: „Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen über die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten, sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht (...)“

Bestehende Spielplatzsatzungen müssen aufgrund des Systemwechsels von den Gemeinden neu erlassen werden. Die Übergangsvorschriften in Art. 83 Abs. 5

BayBO n. F. sehen keine Fortgeltung von bestehenden Satzungen vor, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO a. F. erlassen worden sind.

Der bayerische Städte- und Gemeindetag hat ein mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abgestimmtes Satzungsmuster für die Einführung einer Spielplatzpflicht veröffentlicht. Das Satzungsmuster diene als Grundlage für den Neuerlass.

Die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung erfolgt ab dem 01.10.2025, da die Ermächtigungsgrundlage für die Satzung im Zeitpunkt des Satzungserlasses erst vorliegen muss.

Stadtrat Herr Dr. Köth sieht keine Notwendigkeit für eine weitere Reglementierung. Dem stimmt auch Herr Fischer zu, der eher darauf bedacht ist, günstige Bauplätze zu schaffen und nicht unnötige Kosten zu verursachen. Aus der Diskussion wird erkennbar, dass es zwar eine mögliche Abgabe auch zur Unterstützung der kommunalen Spielplätze sei, aber es als unnötige Reglementierung erachtet wird.

Beschluss:

Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) im gesamten Stadtgebiet Bad Königshofen gemäß dem dieser Beschlussvorlage beigefügtem Entwurf.

Abstimmungsergebnis: 1 : 15 abgelehnt

5. Auftragsvergaben

5.1. Sanierung des Rathauses in Bad Königshofen - Architekt und Ingenieur Freigabe Leistungsphase 7+8

Im Rahmen der Rathaussanierung läuft im Moment die Ausschreibung für die Zimmererarbeiten. Im Anschluss werden die Gewerke Dachdecker- und Spenglerarbeiten ausgeschrieben.

Wie im Architektenvertrag bzw. im Ingenieurvertrag festgelegt, ist eine stufenweise Beauftragung des Architekturbüros archicult GmbH und der WSP Ingenieure GmbH & Co. KG festgelegt. Als nächstes sind die Stufen 7 + 8 vorgesehen.

Mit der Beauftragung der Leistungsphase 7 + 8 beginnt nun die Mitwirkung der Vergabe und die Objektüberwachung.

Beschluss:

Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beauftragt das Architekturbüro archicult GmbH – breunig architekten und WSP Ingenieure GmbH & Co. KG mit der Leistungsphase 7 + 8.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 angenommen

6. nichtöffentliche Entscheidungen

7. Informationen

Der 1. Bürgermeister lädt zu folgenden Veranstaltungen ein:

- Kunsthandwerkermarkt am 12./13.09.2025
- Übung der Feuerwehr Eyershausen am 13.09.2025
- Eröffnung der Pumptrackanlage am 19.09.2025
- 50 Jahre Dorfmusikanten Gabolshausen am 20./21.09.2025
- Grabfelder Fahrradtag am 21.9.2025

Stadträtin Frau Dr. Geller freut sich auf die Wiederöffnung der Gemeindegaststätte Eyershausen ab 04.09.2025.

Ende der Sitzung: 19:55 Uhr

Bad Königshofen, den 10.10.2025

Thomas Helbling
Erster Bürgermeister

Frau Sperl
Schriftführerin