

# Zusammenstellung der Beschlüsse

## aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

### vom 27.07.2017

<b>TOP 2</b>	<b>Antrag auf Gesellschaftsbeitritt der Versorgungswerke Röttingen als Gesellschafter der City-USE GmbH &amp; Co.KG</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Aufnahme der Versorgungsbetriebe Röttingen als Gesellschafter der City-USE GmbH & Co. KG zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 3</b>	<b>Bauanträge und -voranfragen</b>
--------------	------------------------------------

<b>TOP 3.1</b>	<b>Errichtung einer Gerätehalle Fl.Nr. 3812, Gemarkung Brendlorenzen, Lage: Vogelsrain BV-Nr. 69/2017</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle im südwestlichen Grundstücksbereich. Die Außenmaße der Halle betragen in der Länge 14,20 m sowie in der Breite 9,00 m mit einer maximalen Höhe von 5,48 m. Die Außenwände werden als Holzständerwerk verschalt bzw. mit Trapezblech fest beplankt. Die nördlichen und die Hälfte der südlichen Außenwände können seitlich geöffnet werden. Der Dachaufbau erfolgt als Pultdach mit Wellplatten oder Trapezblecheindeckung mit einer Neigung von 5°.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient (Bestätigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Bad Neustadt a. d. Saale mit Schreiben vom 10.07.2017).

Seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bestehen gegenüber dem Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Von daher wird dem Bauantrag seitens der Stadt zugestimmt.

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über den unbefestigten landwirtschaftlichen Weg Fl.Nr. 3788 der Gemarkung Brendlorenzen. Von daher dürfen in der Gerätehalle nur landwirtschaftliche Geräte bzw. landwirtschaftliche Fahrzeuge untergebracht werden. Eine Nutzung für andere Zwecke darf nicht erfolgen.

Das Gebäude ist in Material und Farbgebung so auszuführen, dass es sich harmonisch in die freie Landschaft sowie in das dortige Landschaftsbild einfügt. Der vorhandene

Baumbestand soll erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Für die Gerätehalle ist kein Abwassergebäudeanschluss vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser auf dem Dach ist durch einen Sickerschacht abzufangen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ist zu beachten.

Für die Gerätehalle ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Sowohl auf der östlichen als auf der westlichen Grenze wird die Halle auf den Nachbargrenzen errichtet. Der Nachbar des westlichen Grundstücks hat der Abstandsflächenübernahme zugestimmt. Weitere Angaben zu den Abstandsflächen liegen dem Bauantrag nicht bei. Die abstandsrechtliche Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

Weitere bauordnungs-, brandschutz- und naturschutzrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt Rhön-Grabfeld geprüft.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 3.2 REWI - Ress Wohn- und Industriebau GmbH sowie Ziegler-Beteiligungs-GmbH**  
**Antrag auf Vorbescheid - Neubau einer Tankstelle, Verkaufs- und Gastroflächen**  
**Fl.Nrn. 13399 (T), 13399/1 und 13399/2 (T), Gemarkung Herschfeld,**  
**Lage: Alter Molkereiweg 5**  
**BV-Nr. 76/2017**

### **Beschluss:**

Zu den Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, nimmt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wie folgt Stellung:

1. Zufahrt von der Bundesstraße nur als Einbahnstraße – keine Ausfahrt

Die örtliche städtische Straßenverkehrsbehörde (Ordnungsamt) erklärt hierzu, dass eine sachgerechte Beurteilung aufgrund der fehlenden Einzeichnungen der Ist-Situation nicht möglich ist. Der Planung ist nicht zu entnehmen, wie der vorhandenen Grünstreifen sowie der Geh- und Radweg in die Planung integriert wird. Weitere Bedenken lösen die Parkplätze in der Zufahrt auf das Gelände aus, da beim Ausparken der Fahrzeuge ein Rückstau entstehen könnte.

Eine Alternativplanung könnte nach Ansicht der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale die Öffnung der Kreuzung Meininger Straße / Alter Molkereiweg darstellen.

Eine abschließende Beurteilung ist derzeit nicht möglich, da die Thematik mit den Fachbehörden des Staatlichen Bauamtes in Schweinfurt, der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rhön-Grabfeld, dem Sachbearbeiter Verkehr bei

der Polizeiinspektion Bad Neustadt a. d. Saale sowie die zuständige Stelle für die angrenzende Bahnanlage abgestimmt werden muss.

## 2. Zweigeschossige Bebauung mit Gastro-, Sozial- und Nebenräumen im OG

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Bei der Art der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale zu Grunde gelegt. Dieser stellt für den betreffenden Bereich ein Industriegebiet dar. Nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausnahmsweise können unter anderem auch Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Eine gastronomische Nutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Da jedoch in der näheren Umgebung bereits Betriebe mit gastronomischen Zweck errichtet wurden, fügt sich die geplante Nutzung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung kann über die Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlage definiert werden (§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO). In der näheren Umgebung ist bereits eine mehrfachgeschossige Bebauung vorhanden (siehe Nachbargrundstück Firma Reifen Frickel). In der weiteren Nachbarschaft hat das Gebäude des TÜV Süd eine gleichwertige Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes.

Die im Plan dargestellte Grundfläche (ca. 20 x 30 m) ermöglicht eine deutlich höhere Nutzfläche (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung. Die Stadt weist darauf hin, dass die angegebene Nutzfläche von 900 m<sup>2</sup> einzuhalten ist.

Aus diesen Gründen kann einer zweigeschossigen Bebauung mit Gastro-, Sozial- und Nebenräumen im Obergeschoss auf dem Baugrundstück zugestimmt werden, wenn es sich bei der geplante Sportsbar um keine Vergnügungsstätte im Sinne des Baurechts handelt.

## 3. Grundflächenzahl 0,85

Eine weitere Möglichkeit das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen erfolgt über die Definition einer Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die gesetzlichen Bestimmungen sehen vor, dass für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht überschritten wird. Bei der beigefügten Planung und rechnerischen Zusammenstellung der Flächen fällt auf, dass für das Grundstück Fl.Nrn. 13399 bzw. 13399/2 nur Teilflächen berücksichtigt wurden. Die südöstlichen Grundstücksflächen wurden bei der Planung nicht berücksichtigt, da die Nutzung durch die Grundstückseigentümer noch nicht festgelegt wurde.

Die Einhaltung der gesetzlichen Obergrenze für die GRZ nach § 17 BauNVO ist unter Berücksichtigung der bisher nicht einbezogenen Grundstücksteilflächen möglich. Einer Ausnahme nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist derzeit nicht möglich.

## 4. Errichtung einer Werbeanlage mit einer Höhe von ca. acht Meter

Der Bauherr plant die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Höhe von ca. acht Meter im nordwestlichen Grundstücksbereich. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben der städtischen Werbeanlagensatzung vom 02.03.2011.

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 3 der Werbeanlagensatzung müssen sich Werbeanlagen in ihrer Dimension proportional und maßstäblich dem Gebäude oder der baulichen Anlage

unterordnen. Eine Beurteilung ist aufgrund fehlender Informationen zum Tankstellen- und Shopgebäude schwierig.

Grundsätzlich kann eine Werbeanlage mit einer Höhe von ca. acht Meter errichtet werden. Auf das besondere Verbot, dass die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von mehr als 4 m unzulässig ist, wird hingewiesen (§ 4 Abs. 1 Nr. 5 Werbeanlagensatzung).

Eine Beurteilung zur äußeren Gestaltung ist derzeit nicht möglich. Hier werden auf die allgemeinen Grundsätze (§ 2 der Werbeanlagensatzung) sowie die besonderen Verbote in sonstigen Baugebieten (§ 4 der Werbeanlagensatzung) verwiesen.

Der konkrete Standort ist jedoch mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt abzustimmen, da wesentliche Sichtachsen und Blickzüge durch die Wirkung der Werbeanlage nicht gestört werden dürfen (§ 2 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung).

#### 5. Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht – Ausübung durch die Stadt

Nach § 24 BauGB kann der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zustehen. Dies ist aus heutiger Beurteilung nicht gegeben.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat jedoch von ihrem Recht nach § 25 BauGB Gebrauch gemacht und am 14.12.2012 eine Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen. Hierzu wurden im Bereich Donsenhaug und der Straße Alter Molkereiweg Grundstücke definiert, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen.

Das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 908/1 der Gemarkung Herschfeld liegt im Geltungsbereich der beschriebenen Satzung und wird für die Entwicklung des Straßenausbaus benötigt.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bestätigt, dass von dem besonderen Vorkaufsrecht weiterhin Anspruch genommen wird.

#### Die Stadt möchte auf weitere Punkte der Vorplanung Stellung beziehen:

Die in den Planunterlagen dargestellten 177 Stellplätze sind nach der städtischen Kfz-Stellplatzsatzung nicht ausreichend. Nach den der Stadt vorliegenden Informationen, sind mindestens 196 Stellplätze erforderlich und nachzuweisen (2 Stellplätze für die Tankstelle und den Shop, 24 Stellplätze für das Fast Food Restaurant, 90 Stellplätze für die Eisdiele / Sportsbar sowie 80 Stellplätze für den Einzelhandel).

Bei der endgültigen Planung muss darauf geachtet werden, dass die Bauflucht zur Staatsstraße 2445 eingehalten wird. Aus den derzeitigen Unterlagen gehen die Angaben nicht hervor.

Der aktuellen Planung ist nicht zu entnehmen, wie sich der Bauherr die Sicherung der Straße Alter Molkereiweg und die geplanten Geländeänderungen vorstellt. Ein nicht unwesentlicher Höhenunterschied liegt an dieser Stelle vor. Ebenso sind die Planungen zur geplanten Ein- und Ausfahrt auf das Gelände zu präzisieren.

Abstandsrechtliche Belange werden durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld geprüft. Hierzu wird auf die Einhaltung der gültigen Rechtsnormen hingewiesen.

Für die materielle Prüfung der Art der baulichen Nutzung zum Einzelhandelsgebäude sind Angaben zum Waren-Sortiment notwendig, die in der Bauvoranfrage fehlen. Eine Beurteilung hierzu ist daher nicht möglich. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale weist darauf hin, dass an dieser Stelle kein großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) baurechtlich zulässig ist. Auch hier werden auf die rechtsverbindlichen Normen sowie das Zentren- und Sortimentskonzept der Stadt (ISEK) verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Zentralen Omnibusbahnhof";  
Satzungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Aufgrund von § 1 Abs. 8 i. V. m. § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. S. 1722) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, erlässt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale folgende

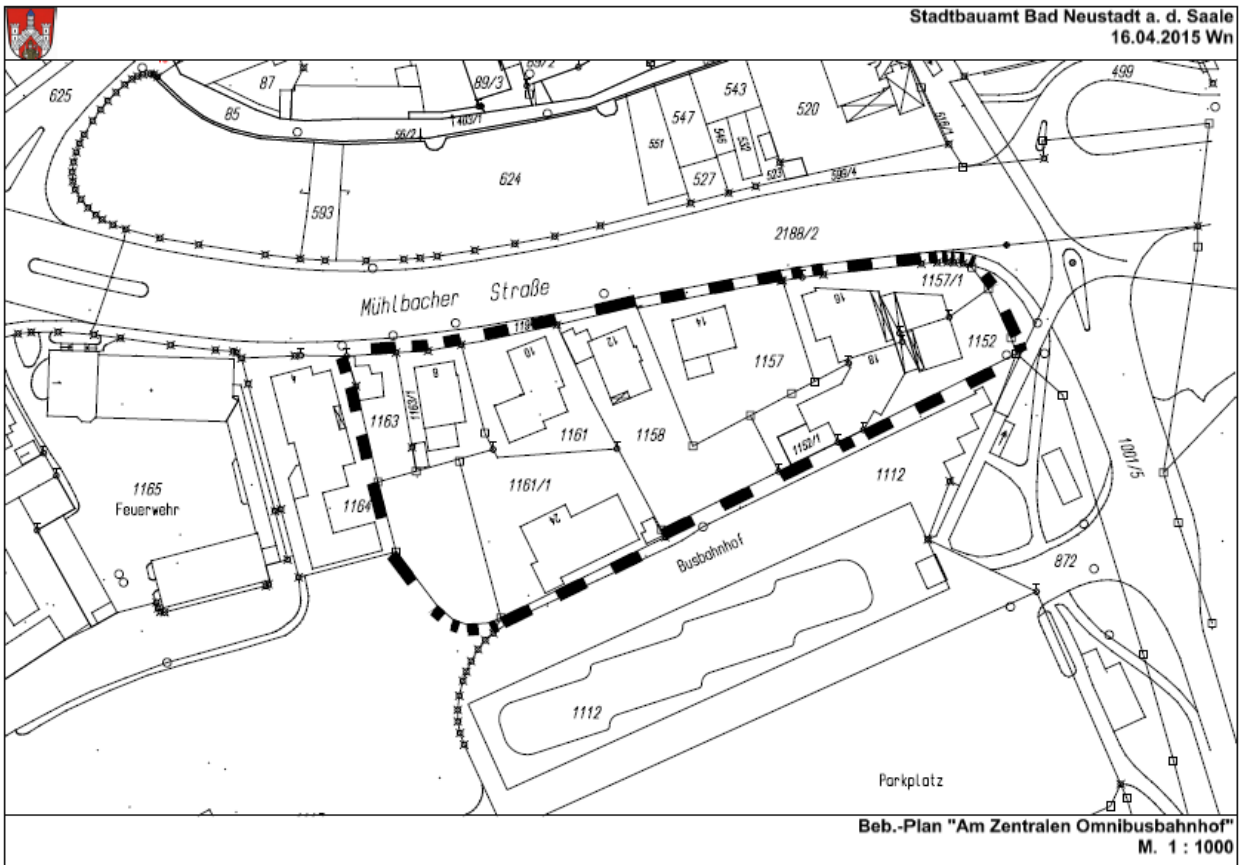
### **Satzung**

#### **§ 1 Name und Umfang**

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für das Baugebiet „Am Zentralen Omnibusbahnhof“ in der Fassung vom 27.07.2017 ist beschlossen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurnummern: 1117 (Teilfläche), 1152, 1152/1, 1157, 1157/1, 1158, 1161, 1161/1, 1163, 1163/1, alle Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde dem nachstehenden Lageplan des Stadtbauamtes vom 16.04.2015 festgelegt.



## § 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Neustadt a. d. Saale, den

Bruno Altrichter  
Erster Bürgermeister

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag der Kath. Kirchenstiftung Mariä Geburt Lebenhan auf Mitfinanzierung der Generalsanierung und Erweiterung der Kindertagesstätte Lebenhan</b>
--------------	---

### Beschluss:

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale befürwortet die von der Kath. Kirchenstiftung Mariä Geburt, Lebenhan, beabsichtigte Generalsanierung und bauliche Umstrukturierung der

Kindertagesstätte in Lebenhan auf 25 Plätze, davon fünf Plätze für Kinder unter drei Jahren.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gewährt der Kath. Kirchenstiftung Mariä Geburt, Lebenhan, zu den Gesamtkosten der Generalsanierung und baulichen Umstrukturierung des Kindergartens Lebenhan einen Investitionszuschuss i.H.v. 100 % der zuwendungsfähigen Kosten. Vorbehaltlich deren endgültiger Festsetzung durch die Regierung von Unterfranken beläuft sich der Investitionszuschuss auf 557.300,00 €.

Von den erforderlichen Haushaltsmitteln stehen im Haushalt 2017 der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale unter der Haushaltsstelle 4640.9880 i.H.v. 455.640,00 € zur Verfügung. Die restlichen Mittel i.H.v. 101.660,00 € sind im Haushaltsplan 2018 zu veranschlagen. Dafür kann im Jahr 2018 gegenüber der bisherigen Finanzplanung eine um 36.000,00 € höhere staatliche Förderung eingeplant werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 7      Weiterer Ausbau der Breitbandversorgung im Stadtgebiet;               Beschluss über den Umfang des Ausbaus mit Finanzierung</b>
--

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschließt ein weiteres Auswahlverfahren nach der Bay. Breitbandrichtlinie durchzuführen. Für die technische Begleitung durch dieses Verfahren wird die Corwese GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 4.165,00 Euro (inkl. USt.) beauftragt.

Im Rahmen dieser Ausbaumaßnahme soll die Breitbandversorgung folgender Gebiete bzw. Anschlüsse verbessert werden:

1. Aussiedlerhof „Schwemin“ und „Türk“, Lebenhan
2. Schweinhofer Straße 74 / Schweinhof
3. Kreuzmühle
4. Anschluss „Am Aspen 15“ (Ortloff)
5. Gewerbe- und Industriegebiet „Bad Neustadt Ost“
6. Außenbereiche Herschfeld (Sportheim, Aussiedler)
7. Salzburg
8. Flugplatz Grasberg
9. Gewerbegebiet „Bad Neustadt Süd-West“

Nach dem Ausbau sollen diese Anschlüsse mit mind. 150 Mbit/s im Downstream und mind. 75 Mbit/s im Upstream versorgt werden (FttB-Ausbau).

Die Verwaltung sowie die Stabsstelle Kreisentwicklung des Landkreises Rhön-Grabfeld werden damit beauftragt, zum Ausbau der festgelegten Ortsbereiche/Anschlüsse ein Auswahlverfahren nach der Bay. Breitbandrichtlinie (wettbewerbliches Verfahren bei sinngemäßer Anwendung der VOL/A, 1. Abschnitt) durchzuführen.

Die Entscheidung über die letztendliche Auswahl eines Netzbetreibers und den Abschluss des Ausbauvertrages bleibt dem Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vorbehalten.

## **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0