

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

vom 18.06.2026

TOP 2	Straßenverkehrswesen; 2. Änderung der Verordnung über Parkgebühren der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
--------------	--

Beschluss:

Aufgrund des § 6 a Abs. 6 des Straßenverkehrsgesetz (StVG) vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) in Verbindung mit § 10 der Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16.06.2015 (GVBl. S. 184) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 613) erlässt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale folgende 2. Änderungsverordnung:

§ 1

§ 2 erhält folgende neue Fassung:

(1) Die Parkgebühren zur Benutzung der Parkstände werden wie folgt festgesetzt:

1. auf den Parkplätzen innerhalb der Stadtmauer und in der Straße Am Zollberg für 30 Minuten: kostenfrei (= Höchstparkdauer mittels Parkscheibe)
2. auf den Parkplätzen Gaboldspforte, Schillerhain, Goethestraße, Am Zent Ost und im nördlichen Teil des Festplatzes (Festplatz Nord zwischen Durchfahrtsstraße und Feuerwehrhaus)
für die ersten zwei Stunden je Tag: 0,00 Euro
je weitere angefangene Stunde: 0,50 Euro
Höchstparkgebühr pro Tag: 3,00 Euro
Monatskarte: 15,00 Euro
3. auf dem südlichen Teil des Festplatzes (zwischen Durchfahrtsstraße und Saalewiesen; fünf Stunden Bereich mit Parkscheibe) werden keine Parkgebühren erhoben.
4. auf den Parkplätzen in der Burgstraße, der von-Guttenberg-Straße sowie am Rhön-Klinikum Campus **und auf dem Parkplatz Bahnanlage**
für die erste und jede weitere Stunde: 0,50 Euro
Höchstparkgebühr pro Tag: 3,00 Euro
Monatskarte: 15,00 Euro

(2) Die Parkgebühren werden auf den Parkplätzen Gaboldspforte, Schillerhain, Zentrum (Goethestraße), Am Zent und im nördlichen Teil des Festplatzes nur während folgender Zeiten erhoben:

Montag - Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr

An Feiertagen werden keine Parkgebühren erhoben.

Auf den Parkplätzen innerhalb der Stadtmauer und in der Straße Am Zollberg werden keine Parkgebühren erhoben. Hier gilt Parken mit Parkscheibe für 30 Minuten, was gleichzeitig die Höchstparkdauer darstellt.

Auf den Parkplätzen Burgstraße, von-Guttenberg-Straße, am Campus **sowie Bahnanlage** werden die Parkgebühren täglich (auch an Sonn- und Feiertagen) von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr erhoben.

§ 2

Diese Änderungsverordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3 Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Zufahrtsschutzkonzept und Absperrmaterial

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschließt, im Rahmen der Veranstaltungsreihe verschiedene System zu testen, sowie zu leihen und die Rückmeldungen im Nachgang dem Stadtrat berichten.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4 Neukalkulation der Standesamtsumlage; Beschlussfassung über die Änderungsvereinbarungen mit den übertragenen Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften
--

Beschluss:

Die Neufassung der Vereinbarungen zur Festsetzung einer Standesamtsumlage mit den beteiligten Gemeinden auf einen Betrag von 4,82 € pro Einwohner und Jahr zum 01.01.2027 mit einer Gültigkeit bis zum 31.12.2029 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 5	Antrag der Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale auf Gewährung einer Abschlagszahlung auf die Kapitaleinlage zum Ausgleich des Liquiditätsverlustes 2026 aufgrund des Triamare-Betriebes
--------------	---

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der Auszahlung einer Kapitaleinlage in Höhe von 900.000,00 € als Abschlagszahlung auf den Liquiditätsabfluss durch den Betrieb des Triamare im Wirtschaftsjahr 2026 an die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale zu. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2026 der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale unter der Haushaltsstelle 8300.9360 „Kapitalzuführung an Stadtwerke (Triamare)“ zur Verfügung.

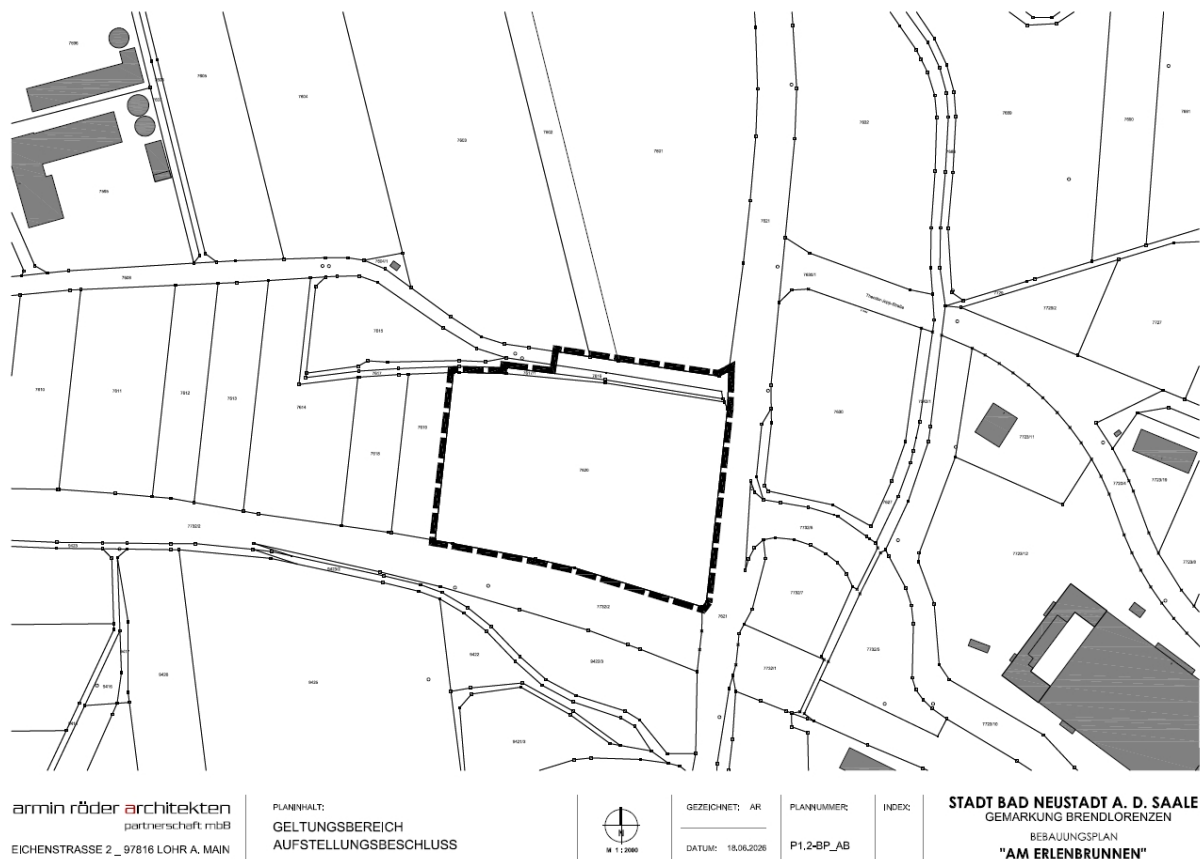
Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6	Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“; Aufstellungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 7620, 7617/1, 7616 (Teilfläche) und 7608 (Teilfläche) in der Gemarkung Brendlorenzen gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die Größe der überplanten Fläche beträgt ca. 2,49 ha. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Am Erlenbrunnen“. Der Geltungsbereich kann dem nachstehenden Lageplan (nicht maßstabsgerecht) entnommen werden:



Durch Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Armin Röder Architekten Partnerschaft mbB. Der Antragsteller trägt als Veranlasser die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sobald die Vorentwurfsplanung mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht final abgestimmt wurde.

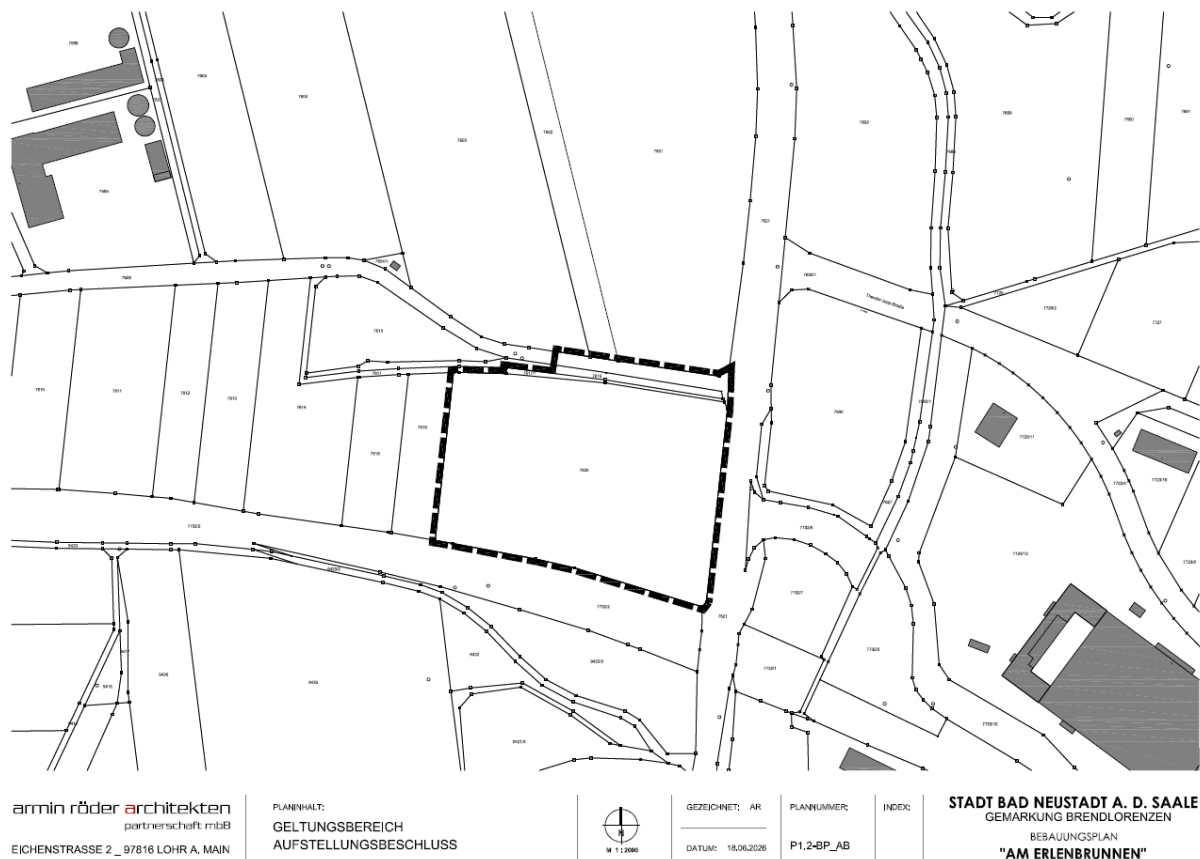
Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale für den Bereich "Am Erlenbrunnen" in der Gemarkung Brendlorenzen; Änderungsbeschluss

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 7620, 7617/1, 7616 (Teilfläche) und 7608 (Teilfläche) in der Gemarkung Brendlorenzen und kann dem nachstehenden Lageplan (nicht maßstabsgerecht) entnommen werden:



Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Armin Röder Architekten Partnerschaft mbB. Der Antragsteller trägt als Veranlasser die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sobald die Vorentwurfsplanung mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht final abgestimmt wurde.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 8.1 Antrag auf Vorbescheid: Wohnhausneubau;
 Fl.Nr. 67, Gemarkung Dürrnhof, Linsenackerweg 11;
 BV-Nr. 4/2026**

Beschluss:

Der Antragsteller bewirtschaftet (lt. Antragsunterlagen, Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.01.2026) auf dem Grundstück Fl.Nr. 67, Gemarkung Dürrnhof, Linsenackerweg 11 einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und beantragt im nördlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines behinderten- und altersgerechten Einfamilienhauses. Gemäß den Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei Ulbrich & Kollegen Rechtsanwälte PartGmbH vom 16.04.2026 handele es sich bei dem beabsichtigten Neubau nicht um ein Altenteilerhaus (wie von

der Stadt und der Bauaufsichtsbehörde ursprünglich eingeordnet und dementsprechend beurteilt), sondern um das der Hofstelle originär zugehörige Wohnhaus.

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Verwaltungsgericht München führt in seinen Gründen des Urteils vom 19.11.2019 (M 1 K 18.1847) folgendes (auszugsweise) aus:

Ein Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist nicht allein deshalb i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, weil der Bauherr im Haupt- (oder ggf. auch Neben-)beruf Landwirt ist (vgl. BVerwG, B.v. 21.6.1996 – 4 B 89.96 – juris Rn. 9).

Es „dient“ nur dann einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein „vernünftiger“ Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (vgl. BVerwG, B.v. 19.7.1994 – 4 B 147.94 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 12.8.2016 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 12).

Bei der Auslegung des Merkmals „dienen“ ist der Grundgedanke des § 35 BauGB, dass der Außenbereich grundsätzlich nicht bebaut werden soll, zu beachten; durch ihn wird die Privilegierung eingeschränkt. Es reicht deshalb nicht aus, dass ein Vorhaben nach den Vorstellungen des Landwirts für seinen Betrieb förderlich ist.

Der eigentliche Zweck des Erfordernisses des „Dienens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können. Nicht der behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion ist entscheidend. Es sollen Vorhaben verhindert werden, die zwar an sich objektiv geeignet wären, einem privilegierten Betrieb zu dienen, mit denen aber in Wirklichkeit andere Zwecke verfolgt werden. Handelt es sich um ein Wohngebäude, so ist vor allem auch auf das sich aus den spezifischen Abläufen eines landwirtschaftlichen Betriebs ergebende Erfordernis einer ständigen Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle abzustellen (vgl. BayVGH, U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 -NVwZ-RR 2007, 664).

Daran gemessen ist das geplante Vorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers aus Sicht der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im rechtlichen Sinn nicht erforderlich. Zwar hat das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in seiner Stellungnahme vom 27.01.2026 einen Bedarf für das beantragte Wohnhaus festgestellt. Die Stellungnahme erfolgte jedoch ohne nähere Begründung und ohne auf die konkreten Betriebsabläufe einzugehen. Aus Sicht der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wurde nicht dargelegt, wieso die Betriebsabläufe die ständige Anwesenheit auf der Hofstelle – insbesondere auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten – erfordern, zumal auch keine Tierhaltung betrieben wird.

Vielmehr wird die Hofstelle seit vielen Jahren vom Antragsteller in der aktuellen Form bewirtschaftet. Dies belegt aus hiesiger Sicht, dass die Bewirtschaftung auch von seinem Wohngebäude in geschlossener Ortslage, wo der Antragsteller seit jeher wohnhaft ist, aus betrieben werden kann. Dass damit ernsthafte oder ins Gewicht fallende betriebliche Einschränkungen verbunden wären, ist vom Antragsteller weder vorgetragen worden noch ersichtlich.

Es wird vom Antragsteller in seinem Antragsschreiben vom 01.12.2025 vielmehr ausgeführt, dass das derzeitige Wohnhaus in der Kirchgasse 2 (Fl.Nr. 11) künftig von

den beiden Söhnen genutzt werden solle und deshalb für den Antragsteller und seine Lebensgefährtin künftig kein ausreichender Wohnraum mehr bestehe.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei und die des AELF widersprechen. Laut des Schreibens der Rechtsanwaltskanzlei vom 16.04.2026 beschränke sich die Hofstelle ausschließlich auf das Grundstück Fl.Nr. 67; damit wird auch die Erforderlichkeit für bzw. das Recht auf die Errichtung eines das der Hofstelle originär zugehörigen Wohnhauses begründet.

In der E-Mail des AELF vom 28.04.2026 wurde jedoch eindeutig ausgeführt, dass das Wohnhaus auf der Fl.Nr. 11, Kirchgasse 2 zum landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers gehört.

Da aufgrund der vorgenannten Ausführungen eine **Privilegierung** nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohnehin schon **nicht gegeben** ist, wurden die weiteren Privilegierungstatbestände nicht mehr abschließend geprüft.

Hinweis: Bereits im Jahr 2002 hat der Antragsteller für das gleiche Grundstück einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses gestellt. Die Erteilung des Vorbescheides wurde damals aufgrund der fehlenden Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB versagt. Auch im Hinblick auf das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs wurde das Vorhaben damals als nicht genehmigungsfähig seitens der Bauaufsichtsbehörde eingestuft.

Das Vorhaben ist auch nicht als "sonstiges Vorhaben" im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Das von dem Antragsteller geplante Wohngebäude beeinträchtigt öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB:

- Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den dortigen Bereich Flächen für die Landwirtschaft ausweist (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch das Vorhaben würde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt bzw. das Ortsbild verunstaltet (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).
- Die Zulassung dieses Vorhabens würde die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB):

Zielrichtung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist es, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern (vgl. BayVGH, U.v. 31.10.2013 – 1 B 13.794 – juris Rn. 17; B.v. 24.4.2017 – 15 ZB 16.1598 – juris Rn. 12; VG München, Urteil vom 19.11.2019 - M 1 K 18.1847). Zu befürchten ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nur dann, wenn das Vorhaben zu einer unerwünschten Splittersiedlung führt; unerwünscht in diesem Sinne ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird. Hierfür reicht es aus, dass bei einer Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben in der Splittersiedlung nicht verhindert werden könnten und dadurch der Außenbereich zersiedelt würde.

Auch eine Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ist (vgl. BVerwG, B.v. 11.10.1999 – 4 B 77.99 – juris Rn. 6). Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein soll daher planungsrechtlich auch unter dem Gesichtspunkt der Verhinderung einer Zersiedelung grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans bzw. ggf.

einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erfolgen (vgl. BayVGH, B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567 – juris Rn. 39 m.w.N.).

Dem Vorhaben des Antragstellers käme im Falle seiner Umsetzung Bezugsfallwirkung für mögliche weitere Vorhaben zu. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 71 vor gut zwei Jahren bereits per Vorbescheid als bauplanungsrechtlich unzulässig verbeschieden. Es besteht daher gerade hinsichtlich der nördlich des Vorhabens gelegenen Grundstücke die konkrete Gefahr von Nachahmungsbebauungen, die ebenso wie das geplante Vorhaben des Antragstellers das Gebot unterlaufen würden, die städtebauliche Entwicklung im bislang unbebauten Außenbereich durch Bebauungspläne zu ordnen und zu lenken. Eine Wohnbebauung ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist unerwünscht und die Gefahr einer Zersiedlung hinreichend konkret zu befürchten.

Hinweis: Der nördlich angrenzende Nachbar (Fl.Nr. 68) hat seine Zustimmung zum beantragten Vorbescheid nicht erteilt.

Abschließend beurteilt ist das beantragte Vorhaben aus Sicht der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale planungsrechtlich **nicht zulässig**.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8.2 Neubau einer landw. Maschinenhalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung; Fl.Nr. 14142, Gemarkung Herschfeld, Längenweg, BV-Nr. 12/2026

Beschluss:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 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. Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Dem Bauvorhaben wird seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale grundsätzlich zugestimmt.

Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 19.05.2026 sowie die Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 26.05.2026 sind Bestandteil dieser Stellungnahme und zwingend einzuhalten bzw. zu beachten. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld wird gebeten, die Auflagen der beiden Stellungnahmen in ihre Baugenehmigung aufzunehmen. Unter Einhaltung dieser Auflagen ist die Erschließung des Bauvorhabens gesichert.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bittet das Landratsamt Rhön-Grabfeld, zur dauerhaften Sicherung der Zuordnung der Betriebsleiterwohnung zum privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb eine geeignete dingliche Sicherung vorzusehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Betriebsleiterwohnung dauerhaft ausschließlich dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb dient und einer anderweitigen Nutzung nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zugeführt werden kann.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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