

Stadt



Münnerstadt

---

## **Niederschrift**

**über die**

### **103. Sitzung des Stadtrates (Abschlusssitzung)**

---

Sitzungsdatum:	Montag, den 27.04.2026
Beginn:	18:45 Uhr
Ende	21:45 Uhr
Ort, Raum:	Großer Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

**Anwesend:**

Erster Bürgermeister

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Herr Adrian Bier

Frau Britta Bildhauer

Herr Jürgen Eckert

Frau Rosina Eckert

anwesend ab 18:50 Uhr

Herr Thorsten Harnus

Herr Oliver Jurk

Herr Matthias Kleren

Herr Axel Knauff

anwesend ab 18:50 Uhr

Frau Christine Martin

Herr Fabian Nöth

Herr Leo Pfennig

Herr Johannes Röß

Herr Klaus Schebler

Herr Günter Scheuring

Herr Arno Schlembach

anwesend bis 21:45 Uhr

Herr Burkard Schodorf

Herr Norbert Schreiner

Herr Andreas Trägner

Frau Michaela Wedemann

Herr Johannes Wolf

Ortssprecher

Frau Manuela Fleischmann

Herr Mario Schmitt

Protokollführer

Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung

Herr Ferdinand Gehrig

Herr Frank Mauer

**Abwesend:**

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Interfraktioneller Stadtratsantrag "Sicherung der Umsetzungskapazitäten im Bereich Klima, Energie und Stadtentwicklung"; Beratung des vorliegenden Antrages und Entscheidung in der Sache
- 2 Gemeinsamer Antrag der Fraktionen "FORUM aktiv" und "SPD-Fraktion" vom 07.04.2026 auf sofortige Inbetriebnahme des Kommunalunternehmens "Regiowerk Münnerstadt (KU)"; Beratung des vorliegenden Antrages und Entscheidung in der Sache
- 3 Zuschussanträge
  - 3.1 Antrag des Vereins "Altstadtverein Münnerstadt e. V." vom 24.03.2026 auf anteilige Bezuschussung des Kulturprojektes "Zum Molker"; Beratung des Sachverhaltes und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 4 Rahmen- und Bauleitplanung
  - 4.1 Rahmenplanung Treibhaus Münnerstadt; Vorstellung des aktuellen Planungsstandes; Beratung und Festlegung einer Variante
  - 4.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Berg II" Gemeinde Thundorf i. Ufr.; Gemeindeteil Rothhausen, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 4.3 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münnerstadt; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungsbeschlüsse
  - 4.4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Einzelhandel westlich der Meininger Straße; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschlüsse
- 5 Feuerwehrwesen
  - 5.1 Feuerwehrhaus Münnerstadt; Errichtung einer temporären Fahrzeughalle mit Konzept zur Nachnutzung; Vorstellung des aktuellen Planungs- und Sachstandes und ggf. Beschlussfassung hierzu
  - 5.2 Gründung einer Kinderfeuerwehr in der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt
  - 5.3 Einführung eines Federführenden Kommandanten

- 6** Marktwesen
- 6.1** Märkte der Stadt Münnerstadt; Musik & Märkte - Marktsamstag
- 6.2** Genussmarkt / Genuss- & Kinderfest 2026 – Sachstand und weiteres Vorgehen
- 7** Grundstücksangelegenheiten
- 7.1** Verpachtung der Gärten der Stadt Münnerstadt
- 8** Mitteilungen und Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Erster Bürgermeister Kastl die Mitglieder des Stadtrates und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1 Interfraktioneller Stadtratsantrag "Sicherung der Umsetzungskapazitäten im Bereich Klima, Energie und Stadtentwicklung"; Beratung des vorliegenden Antrages und Entscheidung in der Sache**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt wurde der in der Anlage zu dieser Sachdarstellung beigefügte interfraktionelle Stadtratsantrag "Sicherung der Umsetzungskapazitäten im Bereich Klima, Energie und Stadtentwicklung" zur Beratung und Entscheidung in der Sache vorgelegt.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt werden sich im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 27.04.2026 mit dem Antrag beschäftigen, diesen beraten und eine Entscheidung in der Sache treffen.

Herr Erster Bürgermeister Kastl verliest zu Beginn der Beratung des TOP 1 den Interfraktionellen Stadtratsantrag „Sicherung der Umsetzungskapazitäten im Bereich Klima, Energie und Stadtentwicklung“.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt diskutieren den vorliegenden Interkommunalen Stadtratsantrag kontrovers.

Herr Stadtrat Schlembach verweist auf die in den letzten sechs Jahren konstruktive Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen im Stadtrat der Stadt Münnerstadt vertretenen Fraktionen und Gruppierungen; er bedauert deshalb insbesondere das Fehlen des Gemeindeentwicklungskonzeptes bei zukünftigen Überlegungen.

Nachdem mehrere Vertreter der CSU-Fraktion ihre Ablehnung u. a. mit den zeitlichen Abläufen der Antragsstellung formuliert haben, zieht Herr Stadtrat Bier seine unter den Interfraktionellen Stadtratsantrag geleistete Unterschrift zurück.

Herr Stadtrat Schebler verweist auf die durch eine entsprechende Stadtratsentscheidung entstehende Mehrbelastung der Verwaltung bis Ende Mai 2026.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt nehmen den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Eine antragsgemäße Entscheidung wird nicht getroffen, da Herr Erster Bürgermeister Kastl den Mitgliedern des Stadtrates versichert, den ausstehenden Sachstandsbericht in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt am 18.05.2026 abzugeben.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

**TOP 2      Gemeinsamer Antrag der Fraktionen "FORUM aktiv" und "SPD-Fraktion" vom 07.04.2026 auf sofortige Inbetriebnahme des Kommunalunternehmens "Regiowerk Münnerstadt (KU)"; Beratung des vorliegenden Antrages und Entscheidung in der Sache**

**Sachverhalt:**

Frau Stadträtin Eckert und Frau Stadträtin Bildhauer haben stellvertretend für die Fraktionen „FORUM aktiv“ und die „SPD-Fraktion“ am 07.04.2026 den in der Anlage zu dieser Sachdarstellung beigefügten Antrag gestellt.

Bezüglich des konkreten Antragstextes sowie die dem Antragsinhalt zugrundeliegende Begründung wird auf die beigefügte Anlage verwiesen.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt werden sich im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 27.04.2026 mit dem vorliegenden Sachverhalt beschäftigen, diesen beraten und ggf. eine Entscheidung in der Sache treffen.

Herr Erster Bürgermeister Kastl nimmt Bezug auf die e-mail-Mitteilung der Kanzlei bbh, München, vom 22.04.2026 und führt insbesondere aus:

*„Die laufenden EE-Projekte sind unabhängig von dem operativen Start des Kommunalunternehmens zu betrachten; beim Windpark ist die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit zu klären und wird derzeit intensiv diskutiert. Die Stadt Münnerstadt ist hier involviert bzw. informiert. Die spätere Beteiligung an den Windpark oder einer Projektgesellschaft ist ein separater anzeigepflichtiger Vorgang. Es ist sachgerecht, das Kommunalunternehmen erst dann operativ zu starten, wenn dieser Schritt rechtlich und vor allem wirtschaftlich belastbar vorbereitet ist.“*

Die Mitglieder des Stadtrates diskutieren den Sachverhalt umfänglich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt stimmt dem vorliegenden Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion „Forum Aktiv Münnerstadt“ vom 07.04.2026 zu.

**Abstimmung:** mehrheitlich abgelehnt Ja 4    Nein 17    Anwesend 21

**TOP 3      Zuschussanträge**

**TOP 3.1    Antrag des Vereins "Altstadtverein Münnerstadt e. V." vom 24.03.2026 auf anteilige Bezuschussung des Kulturprojektes "Zum Molker"; Beratung des Sachverhaltes und Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

**Sachverhalt:**

Der Verein „Altstadtverein Münnerstadt e. V.“ hat mit Schreiben vom 24.03.2026, das dieser Sachdarstellung in Kopie beigefügt ist, einen Antrag auf anteilige Bezuschussung des Kulturprojekts „Zum Molker“ gestellt.

Bezüglich des konkreten Antragstextes sowie die dem Antrag zugrunde liegende Begründung wird auf die dieser Sachdarstellung in Kopie beigefügte Anlage verwiesen.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt werden sich im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 27.04.2026 mit dem vorliegenden Antrag beschäftigen, diesen beraten und eine Entscheidung in der Sache treffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis und stellt, abstellend auf voraussichtliche Gesamtkosten des Projektes in Höhe von 22.368,20 €, den im Finanzierungsplan dargestellten Anteil der Stadt Münnerstadt in Höhe von maximal 1.500,00 € in Aussicht (Vorlage der Rechnungsbelege im Original auf Rückgabe nach Prüfung erforderlich).

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

## **TOP 4 Rahmen- und Bauleitplanung**

### **TOP 4.1 Rahmenplanung Treibhaus Münnerstadt; Vorstellung des aktuellen Planungsstandes; Beratung und Festlegung einer Variante**

#### **Sachverhalt:**

Grundlage für die Ausarbeitung des **Rahmenplanes Treibhausareal** / ehem. Bötz Gelände war der **Wettbewerbsentwurf** der **ARGE Treibhaus** vom Dezember 2023. Mit dem Rahmenplan wird die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung eines **modellhaften Wohnquartieres** am Fuß des Karlsberges in der Talwasseraue gelegt. Die Ergebnisse der Rahmenplanungen werden im schriftlichen **Abschlussbericht** dokumentiert. Dieser wird der Stadt gemäß Zeitplan Ende Juni übergeben.

Die **Rahmenplanung** beantwortet die wesentlichen **städtebaulich-räumlichen Fragestellungen:**

- Gebäudestellung, Höhenlage und Gruppierung der Höfe in der Talwasseraue,
- Verbesserung des status quo: Vergrößerung Abstand Stadtmauer – westliche Baufluchten
- bauliche Dichte: durchgängig dreigeschossige Hofbebauung
- flaches Satteldach als Haupthausdachform
- Quartierserschließung über Winkelstich mit Wendepätzen: Noterschließung gesichert
- ruhender Verkehr: oberirdische Anordnung. Quartierseingang Nord Jörgentor / Süd Schwimmbadweg,
- Vorkonzept Energieversorgung Haus-Hof-Quartierslösung
- Teilung in (minimiert) öffentlich/private Flächen (maximiert)
- räumliche Konzeption der Quartiersplätze als Multiplatzflächen,
- Etablierung eines zentralen Quartiersplatzes mit Treibhaus zur gemeinnützigen, kulturellen Nutzung
- Landschaftliche Einbindung in die Aue, Positionen der Bepflanzungen und Auenkorridore
- Vernetzung/Reaktivierung Fuß- Radwegenetz, Wiederbelebung eines historischen Mauerweges
- Überprüfung der Flexibilität und Nutzungsmischung im Haus- und Wohnungsspektrum
- Ausweisung von Vermarktungsflächen/ Gemeinschaftsflächen / öffentlichen Flächen
- Zuordnung von Gemeinschaftsflächen, Parkierung zu den Hofgemeinschaften
- Teilung in unabhängig realisierbare Bauabschnitte

Wesentliche **Planungsziele** wurden formuliert und mit der **Förderstelle, den Bürgerinnen und Bürgern, den Behörden und Fachstellen und mit potentiellen Investoren** erörtert und abgewogen.

Alle relevanten Fachstellen wurden frühzeitig einbezogen. Die Belange der **Denkmalpflege** und des **Hochwasser- und Trinkwasserschutzes** wurden im Besonderen intensiv in Fachwerkstätten mit den Behördenvertretern offen erörtert und, wo möglich, zum **Ableich und Ausgleich** gebracht. **Die Planungsgrundlagen des jurierten Wettbewerbsentwurfes Modellvorhaben LandStadt Bayern wurden konsequent gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Wasserwirtschafts- und Landratsamt vertreten.**

**Mit Abschluss dieser Phase werden die Grundlagen für den Wechsel von der informellen zur formellen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geschaffen.**

### **Erörterung, Lösungsfindung und Bewertung**

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte in **Varianten**, die jeweils eine moderate **Ausdifferenzierung des Wettbewerbsentwurfes** darstellen. Die Proportionierung der beiden Quartierseingänge, der Quartiersplätze und des Treibhausplatzes, die Überprüfung der Abstandsflächen im Norden und der Höfe zueinander – all dies wurde auch mit Einsatzmodellen im Umgebungsmodell überprüft. Parallel hierzu wurde eine **Blickachsenstudie mit Dokumentation der historischen Orts- und Raumbezüge** durch das Büro transform, Bamberg und der ARGE Treibhaus erarbeitet (siehe Anlagen). Für den Bereich der Aue wurden die wasserrechtlichen Kennwerte ermittelt. Die drei, auf dem Wettbewerbsentwurf aufbauenden Varianten sind mit Ihren wesentlichen städtebaulichen Kennwerten in der Anlage konkurrierend dokumentiert.

### **Planungsgrundlagen der Wettbewerbsarbeit des Modellvorhaben in den Varianten:**

Die Dreigeschossigkeit (E+II) und die Gruppierung zu Dreihaus- und Vierhaushöfen war Grundlage der jurierten Wettbewerbsarbeit. Diese städtebauliche Haltung kann - wie zahlreiche andere auf dem Modellvorhaben basierende Planungsentscheidungen- mit der Rahmenplanung bestätigt werden.

### **Planungsgrundlagen der Wettbewerbsarbeit des Modellvorhaben in den Varianten:**

Die Dreigeschossigkeit (E+II) und die Gruppierung zu kompakten Dreihaus- und Vierhaushöfen war Grundlage der jurierten Wettbewerbsarbeit. Diese städtebauliche Haltung kann - wie zahlreiche andere auf dem Modellvorhaben basierende Planungsentscheidungen- mit der Rahmenplanung umfassend bestätigt werden.

Wie im Wettbewerb bleiben die festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzzonen ohne Bebauung. Der verkehrsberuhigte Charakter des geplanten Quartiers wurde beibehalten.

In der Weiterbearbeitung wurden drei städtebauliche Varianten in ähnlicher Planungstiefe ausgetestet und mit den Fachstellen diskutiert

### **Wesentliche Adaptionen in der Weiterbearbeitung:**

- Während die Varianten B und C eine nahezu ähnliche bauliche Dichte anbieten (ca. 124 und ca. 120 Wohneinheiten) ist Variante A die baulich effizienteste Variante (ca. 142 Wohneinheiten).
- Variante A behält die Wohnhofzahl des Wettbewerbes bei, wohingegen die Varianten B und C die Anzahl der Höfe jeweils um einen reduzieren, dabei aber teilweise vom Dreihaus zum dichteren Vierhaushof wechseln.
- Der von der Stadt gewünschte Stellplatzschlüssel wurde angehoben, verbunden mit einem erhöhten Flächenbedarf für die Sammelparkierungen.

- Die Anbindung an die Altstadt mit Bachquerung im Norden wurde zugunsten einer Vernetzung im Süden zur vorhandenen Öffnung der Stadtmauer im Bereich der „Grube“ verworfen. Altstadt und Karlsberg-Siedlung profitieren damit stärker vom Projekt.
- Aus der geänderten Anbindung ergeben sich unterschiedliche Varianten für die Lage des Quartiers-Gemeinschaftshauses („Treibhaus“), des Quartiersplatzes und für eine mögliche Drehung der Hausgruppen mit Öffnung der Bezüge zur Altstadt.

### **Stellplätze / ruhender Verkehr:**

- Angesetzt wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,85/WE, der in jeder Variante abbildbar ist.
- In jeder Variante sind Remisen zur Überdachung, zur Raumbildung und zum Schallschutz vorgesehen, CarSharing-Fahrzeuge sollen gut zugänglich stehen.
- Variante A: Parkflächen beengt und kaum zu vermehren, Stellplätze auf dem Quartiersplatz erfordern eine Zufahrt über die südliche Wohnstraße (Störung); öffentliche Freiflächen insgesamt stark vom ruhenden Verkehr geprägt
- Variante B und C: stärker verkehrsberuhigte Platz- und Wohwegflächen. Die etwas lockere Bebauung lässt ggf. eine spätere Nachrüstung von Stellplätzen zu (Flexibilität)
- Bei Variante B liegt der Schwerpunkt der Stellplätze im Norden relativ weit vom Schwerpunkt der Wohnbebauung entfernt. Die Zuordnung ist in Variante C besser.

### **Quartierseingänge:**

- Quartierseingänge weiterhin über Schwimmbadweg (Zufahrt) und Friedhofsstraße
- Variante A: Fuß- und Radwegverbindung Quartier-Altstadt durch Platzierung des Treibhauses im Süden gestärkt
- Variante B: Einbindung des neuen Fuß- und Radwegs über die südliche Wohnstraße etwas weniger prominent
- Variante C: Anbindung an den mittigen Quartiersplatz zwar weniger direkt, aber über das neue Treibhaus sehr gut auffindbar, über hochattraktive Platz- und Grünflächen.

### **Treibhaus und Treibhausplatz:**

- Alle Varianten profitieren von dem Quartiers-Gemeinschaftshaus als Zitat der alten Gärtnereibebauung; sie funktionieren aber auch bei vorübergehender Freihaltung der vorgesehenen Baufläche. In Varianten B und C wäre eine aufgeständerte Erweiterung (Auen-deck) im Bereich jenseits der Überschwemmungskante als sinnvolle Option zu untersuchen.
- Variante A: Treibhaus im Süden in Verlängerung der fuß- und radläufigen Anbindung an die Altstadt, dadurch abgewandt von der Zufahrt von Osten; der Platz ist leicht zweigeteilt und orientiert sich eher zu den vier unteren Höfen; Störung eines Platzteils durch nachzuweisende Stellplätze.
- Variante B: Treibhaus (wie Im Wettbewerb) zentral in der Achse der Zufahrt; nördliche Hausgruppe vom Rest des Quartiers dadurch etwas abgetrennt; der belebte Treibhausplatz geht im Süden in einen informelleren Wohn-Anger über
- Variante C: Treibhaus sitzt mittig im Quartier (Drehung im Quartier ist noch offen), der Platz wird im Nordteil befahren, und setzt sich im Süden in einem Baum-Anger fort

### **Blickachsen:**

- Durch alle Varianten Verbesserung der Blickbeziehung zur den Hochpunkten, der Altstadtmauer und vorgelagertem Grünstreifen (teilweise bis zu 100 m, vorher lediglich 20 m)
- Besondere Blickachsen:
  - o Variante A → Achse Altstadtquerung – Treibhausplatz – Schwimmbadweg

- Variante B → Achse Treibhaus + Platz – Schwimmbadweg, der Sichtbezug aus der Hauptzufahrt zur Altstadt bleibt offen
- Durch die lockere Bebauungsstruktur in Variante C wird es bei dieser Variante mehrere Blickachsen innerhalb des Quartiers geben; das neue Treibhaus ist gut sichtbarer Mittelpunkt

#### **Verzahnung mit der Aue und dem Landschaftsraum:**

- Variante A: die dichtere Bebauung erschwert die Sicht- und Wegebeziehungen zwischen Hauptzufahrt, Wohnumfeld und zwei „rückwärtigen“ Hausgruppen zur Aue
- Variante B: Lage der Hausgruppen zur Aue und Altstadt gleichwertiger
- Variante C: von der Quartiersmitte am Treibhaus und von allen Hausgruppen gute Bezüge zur Aue mit Altstadtblick; einfache Regenentwässerung in offenen Mulden

#### **Wegebeziehung Altstadt / Treibhausquartier / Karlsberg:**

- Variante A bietet über den zweiteiligen Platz am deutlichsten den übergeordneten, öffentlichen Charakter der neuen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer
- In Variante B führt dieser Weg über einen etwas privateren „Wohn-Anger“, bleibt aber gut auffindbar
- Variante C führt attraktiv über Treibhausplatz und Grünflächen ohne größere Störung der neuen Wohnumfelder, erfordert aber Maßnahmen zur Lenkung und Auffindbarkeit

#### **Wohnungsspektrum / Hoftypen:**

- Wohnungsmix bei allen Varianten nahezu identisch
- Variante A sieht 6 Höfe vor, Varianten B und C haben jeweils 5 Höfe.
- Variante A: **6 x Drei - Haus** – Hof (gesamt ca. **142** Wohnungen)
- Variante B: **3 x Drei – Haus** – Hof, **2 x Vier – Haus** – Hof (gesamt ca. **124** Wohnungen)
- Variante C: **4 x Drei – Haus** – Hof, **1 x Vier – Haus** – Hof (gesamt ca. **120** Wohnungen)

Die Hoftypen wurden weiter auf ihre **Grundriss-Flexibilität** geprüft. Neben Spänner- und Laubengangtypen ist ein partieller Wandel zu dreigeschossigen Reihenhäusern bei ausbleibender Nachfrage grundsätzlich möglich.

#### **Flächenbilanz:**

- **Variante A:**

Nettobauland:	ca. <b>14.250 qm</b>
Brutto-Geschoßfläche: ca.	ca. <b>15.100 qm</b>
Treibhaus und Quartiersplatz:	ca. 725 qm
- **Variante B:**

Nettobauland:	ca. <b>12.850 qm</b>
Brutto-Geschoßfläche:	ca. <b>13.500 qm</b>
Treibhaus und Quartiersplatz:	ca. 650 qm
- **Variante C:**

Nettobauland:	ca. <b>13.050 qm</b>
Brutto-Geschoßfläche:	ca. <b>13.100 qm</b>
Treibhaus und Quartiersplatz:	ca. 770 qm

### **Wirtschaftlichkeit, Bauabschnitte und Flexibilität:**

- Alle drei Varianten sind in kleinen, gut organisierbaren Bauabschnitten mit je 20-25 Wohnungen in unterschiedlichen Trägermodellen realisierbar.
- Alle drei Varianten versprechen aufgrund der Nähe zur Altstadt und zur Talwasseraue sehr gute Vermarktungschancen auch bei eher „restriktiven“ Voraussetzungen: (Geschosswohnungsbau, Sammelparkierung, gemeinschaftsorientiertes Bauen, kompakte private Freiflächen, Nutzung und Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen, der Lagegunst geschuldete wirksame gestalterische Vorgaben)
- In der dichtesten Variante A können die in allen Varianten nahezu gleichen Grunderwerbs- und Erschließungskosten auf etwa *15% mehr netto-Wohnfläche* umgelegt werden.
- Die etwas lockeren Varianten B und C bieten mehr Flexibilität im Bebauungsplanverfahren, z.B. auch bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen, der abschnittswisen Bebauung, der gemeinschaftlichen Freiflächen, der Regenentwässerung und der internen Wegebezüge. Die je 5 Höfe haben – anders als bei Variante A - relativ gleichwertige Wohnlagen. Die Varianten B und C bieten auch durch den größeren Freiraum bessere Belichtung und mehr Sozialabstand, und sollten damit etwas höhere Grundstücks-Verkaufskosten rechtfertigen.
- In Variante B könnte die ungünstige Zuordnung der größeren Sammelparkierung im Norden zu den Wohnungen im Süden möglicherweise Vermarktungsnachteile für alle Hausgruppen mit sich bringen.

### **Zusammenfassende Wertung der Planer:**

Die Planer sehen im **Rahmenplan Variante C** die beste und flexibelste Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes. Aufgabe der Rahmenplanung war es, frühzeitig Konfliktpunkte auf Seiten der Fachbehörden zu erkennen und in einen Abwägungsprozess zu führen. **Variante C** hat in der Gesamtschau zu besten Abwägungsergebnissen der Fachstellenanforderungen geführt.

### **Ausblick:**

In einem ersten **Umsetzungsschritt** kann die Renaturierung der Talwasseraue nach Rückbau der vorhandenen Glashäuser samt Fundamenten die Attraktivität des Gebietes maßgeblich stärken. Dadurch profitieren auch die Bewohner der Altstadt und der Karlsberg-Siedlung. Der Rückbau von Wirtschaftshof und Gewächshausanlage **beseitigt einen städtebaulichen Missstand** und er stärkt die Akzeptanz des **Modellprojektes**.

Herr Erster Bürgermeister Kastl begrüßt die Vertreter der ARGE Treibhaus; dies ist das Proasap Institut für nachhaltige und klimagerechte Architektur Dischinger und Zierer Architekten.

Herr Professor Dischinger und seine Mitarbeiter erläutern den Sachverhalt anhand der dieser Niederschrift in Kopie beigefügten Präsentation.

Herr Erster Bürgermeister Kastl ist in der Zeit zwischen 19:55 Uhr und 20:00 Uhr nicht anwesend.

Frau Stadträtin Martin verlässt den Sitzungssaal um 20:15 Uhr und nimmt an der nachfolgenden Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Variante C als mögliche Ausbauvariante. Darüber hinaus soll die Abstimmung mit den potentiellen Baugruppen erfolgen und danach das Ergebnis zur finalen Entscheidung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20

**TOP 4.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Berg II" Gemeinde Thundorf i. Ufr.; Gemeindeteil Rothhausen, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Sachverhalt:**

Die kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale im Gemeindeteil Rothhausen wurden in den zurückliegenden Jahren nahezu ausgeschöpft. Aktuell liegen der Gemeinde Thundorf i. Ufr. Für Rothhausen zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor, sodass dringender Bedarf zur städtebaulichen Weiterentwicklung im derzeitigen Außenbereich besteht.

Da es sich bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg II“ im Sinne des § 30 BauGB1 erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Thundorf i. Ufr., stellt den Planbereich bereits als Wohnbaufläche (W)“ dar, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen ist. Der aufzustellende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes:**

- Größe: ca. 3,586 ha  
Lage: am östlichen Ortsrand von Rothhausen, östlich der gesamten Baugebietslage „Unterer Berg“  
seitlich begrenzt durch  
im Norden: bestehender Anwandweg, dahinterliegend Ackerflächen  
im Osten: bestehender Anwandweg, dahinterliegend Ackerflächen  
im Süden: Ackerflächen, Gehölzbestand  
im Westen: bestehender Anwandweg, dahinterliegend bisheriger Ortsrand - Baugebiet „Unterer Berg“
- Grundstücke: Fl. Nrn. (teilweise): 949, 950, 951, 953/1, 955, 1307/5 und 1307/8
- Derzeitige Nutzung: Ackerflächen, Verkehrsfläche, Anwandweg, Radweg, Gehölzbestand
- geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen (Randgrün und Straßenbegleitgrün), Ver- und Entsorgungsleitungen, Öffentliche Entwässerungsmulde, Entsorgungsfläche Regenwasser (RRB)

**Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet**

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO34 festgesetzt.

Planungsziel ist die Realisierung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

#### **WA1- und WA1a-Gebiet (siehe beiliegender Auszug aus dem Bebauungsplan):**

Im WA1-Gebiet gilt eine GRZ von 0,35, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Für die zwingend festgesetzten Einzelhäuser ist eine max. zweieinhalbgeschossige Bauweise (II/III) zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Gebäuden mit Erd- mit Unter- und Ober- oder Dachgeschoss ermöglicht wird. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,9. Im WA1a-Gebiet gelten die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie im WA1-Gebiet. Neben die Errichtung von Einzelhäusern wird jedoch auch die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper wird die max. Gebäudehöhe im WA1- und WA1a-Gebiet (= bergseits der Erschließungsstraße) auf 8,50 m über FFB, jeweils bezogen auf den anliegenden Straßenrand, begrenzt.

#### **WA2- und WA2a-Gebiet (siehe beiliegender Auszug aus dem Bebauungsplan):**

Für beide Teilgebiete wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,35, die zweieinhalbgeschossige Bauweise sowie die Geschossflächenzahl von max. 0,9 festgesetzt. Im WA2-Gebiet ist die zwingende Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt, im WA2a-Gebiet können zusätzlich auch Doppelhäuser errichtet werden. Die max. Gebäudehöhe wird im WA2- und WA2a-Gebiet (= bergseits der Erschließungsebene) auf 7 m über FFB, jeweils bezogen auf den anliegenden Straßenrand, begrenzt.

#### **WA3-Gebiet (Mehrfamilienhausbebauung – siehe beiliegender Auszug aus dem Bebauungsplan):**

Um die Diversität der Wohnbauformen bzw. -nutzung zu erhöhen, soll ein Einzelgrundstück für eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbau) im Baugebiet entstehen. Für das in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches liegende Grundstück gilt eine GRZ von 0,4. Weiterhin wird eine II/III geschossige Bauweise, mit zusätzlich zulässigem Staffelgeschoss (SG) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit sind abgestufte Gebäude bis max. 9 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden zulässig. Als höchstzulässige Geschossflächenzahl wird 1,4 festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt der jeweiligen Gebäudehöhe gilt im gesamten WA Gebiet jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Straßenrand, welcher durch die Fertigfußbodenhöhe um max. 0,50 m überschritten werden darf. Dies gilt für das an der Straße anliegende Geschoss, z.B. bergseitig Untergeschoss, talseitig Erdgeschoss. Je Plangrundstück wurde der Bezugspunkt im Planentwurf markiert.

### **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien:**

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die überbaubaren

Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

### **Bebauung:**

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird. So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen. Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind im gesamten WA-Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung zulässig. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg II“, Rothhausen – Begründung im gesamten Baugebiet muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. Die Wandhöhe für Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Wandhöhe der Garagengebäude wird die Oberkante Straßenrand, der das Grundstück erschließenden Planstraße (=Straßenbegrenzungslinie), rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Garagenaußenwand festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht für die Stadt Münnerstadt bis zum **15.05.2026** die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, bzw. Einwände zu erheben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt beschließt, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg II“ der Gemeinde Thundorf i. Ufr., für den Gemeindeteil Rothhausen, keine Einwände zu erheben.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20

### **TOP 4.3 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münnerstadt; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungsbeschlüsse**

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münnerstadt wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Zudem wurde im Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Während der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Stellungnahmen mit Anregungen (Beschlussfassung erforderlich)**

- Bayernwerk Netz GmbH (12.01.2026)
- Gemeinde Burglauer (20.01.2026)
- Handelsverband Bayern e.V. (28.01.2026)
- Handwerkskammer für Unterfranken (14.01.2026)
- IHK Würzburg-Schweinfurt (11.12.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Brandschutz (17.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bodenschutzbehörde (22.01.2026)
- Regierung von Unterfranken (19.01.2026)
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön (19.01.2026)
- Stadt Bad Neustadt a. d. Saale (30.01.2026)
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen (30.12.2025)

### **Stellungnahmen ohne Anregungen (keine Beschlussfassung erforderlich)**

- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Abteilung Land- und Dorfentwicklung (15.12.2025)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (19.01.2026)
- Gemeinde Thundorf i. Ufr. (22.01.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau (15.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde (16.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde (09.01.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt (17.12.2025)
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern (16.12.2025)
- PLEdoc GmbH (15.12.2025)
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern (22.01.2026)
- Stadtwerke Bad Kissingen GmbH (26.01.2026)

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussfassung erforderlich)**

- Stellungnahme 1 (28.01.2026)

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:**

- **Bayernwerk Netz GmbH; Stellungnahme vom 12.01.2026 (siehe Anlage)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage vorgetragene Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Gemeinde Burglauer; Stellungnahme vom 20.01.2026 (siehe Anlage)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage vorgetragene Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Handelsverband Bayern e.V.; Stellungnahme vom 28.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Handwerkskammer für Unterfranken; Stellungnahme vom 14.01.2026(siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **IHK Würzburg-Schweinfurt; Stellungnahme vom 11.12.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Landratsamt Bad Kissingen, Brandschutz; Stellungnahme vom 17.12.2025 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bodenschutzbehörde; Stellungnahme vom 22.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Regierung von Unterfranken; Stellungnahme vom 19.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön; Stellungnahme vom 19.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Stadt Bad Neustadt a. d. Saale; Stellungnahme vom 30.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen; Stellungnahme vom 30.12.2025 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Stellungnahme 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit – siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Beratung des Tagesordnungspunktes wird zurückgestellt.

**Abstimmung:** zurückgestellt

**TOP 4.4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Einzelhandel westlich der Meininger Straße; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschlüsse**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Zudem wurden im Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Während der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen (Beschlussfassung erforderlich)**

- Bayernwerk Netz GmbH (12.01.2026)
- Gemeinde Burglauer (20.01.2026)
- Handelsverband Bayern e.V. (28.01.2026)
- Handwerkskammer für Unterfranken (14.01.2026)
- IHK Würzburg-Schweinfurt (11.12.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Brandschutz (17.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bodenschutzbehörde (22.01.2026)
- Regierung von Unterfranken (19.01.2026)
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön (19.01.2026)
- Stadt Bad Neustadt a. d. Saale (30.01.2026)
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen (30.12.2025)

### **Stellungnahmen ohne Anregungen (keine Beschlussfassung erforderlich)**

- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Abteilung Land- und Dorfentwicklung (15.12.2025)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (19.01.2026)
- Gemeinde Thundorf i. Ufr. (22.01.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau (15.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde (16.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde (09.01.2026)
- Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt (17.12.2025)
- Landratsamt Bad Kissingen, Wasserwirtschaft (14.01.2026)
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern (16.12.2025)
- PLEdoc GmbH (15.12.2025)
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern (22.01.2026)
- Stadtwerke Bad Kissingen GmbH (26.01.2026)

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussfassung erforderlich)**

- Stellungnahme 1 (28.01.2026)

#### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:**

- Bayernwerk Netz GmbH; Stellungnahme vom 12.01.2026 (siehe Anlage)

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage vorgetragene Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Gemeinde Burglauer; Stellungnahme vom 20.01.2026 (siehe Anlage)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Handelsverband Bayern e.V.; Stellungnahme vom 28.01.2026 (siehe Anlage)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Handwerkskammer für Unterfranken; Stellungnahme vom 14.01.2026 (siehe Anlage)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **IHK Würzburg-Schweinfurt; Stellungnahme vom 11.12.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Landratsamt Bad Kissingen, Brandschutz; Stellungnahme vom 17.12.2025 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bodenschutzbehörde; Stellungnahme vom 22.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Regierung von Unterfranken; Stellungnahme vom 19.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön; Stellungnahme vom 19.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Stadt Bad Neustadt a. d. Saale; Stellungnahme vom 30.01.2026 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen; Stellungnahme vom 30.12.2025 (siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

- **Stellungnahme 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit – siehe Anlage)**

**Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Beschlussempfehlung wird beschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Beratung des Tagesordnungspunktes wird zurückgestellt.

**Abstimmung:** zurückgestellt

## **TOP 5      Feuerwehrwesen**

### **TOP 5.1    Feuerwehrhaus Münnerstadt; Errichtung einer temporären Fahrzeughalle mit Konzept zur Nachnutzung; Vorstellung des aktuellen Planungs- und Sachstandes und ggf. Beschlussfassung hierzu**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat sich in seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 29.07.2024 mit der Thematik beschäftigt und beschlossen, parallel sowohl die Sanierung der Zehnscheune sowie die parallele Umsetzung eines Erweiterungsbaus anzugehen um die benötigten Stellplätze zu generieren.

Im Rahmen der Sitzung vom 13.01.2025 hat Hr. Bürgermeister Kastl über den aktuellen Sachstand informiert. Dabei wurde herausgearbeitet, dass zwei einfache Stellplätze sowie genügend Parkplätze auf dem Wäscherei-Areal verwirklicht werden sollen. Parallel dazu soll der Feuerwehrbedarfsplan erstellt werden. Darüber hinaus sollte ein verbindliches Signal seitens des Stadtrates gesendet werden, mittel- bis langfristig ein vollwertiges Feuerwehrhaus zur Verfügung zu stellen.

Das Architekturbüro Albert hat sich mit der Thematik der Errichtung einer Fahrzeughalle im Bereich der ehem. Wäscherei beschäftigt. Die Halle sollte so konzipiert sein, dass das Gebäude im Falle der Verlagerung des Feuerwehrhauses zum Parken genutzt werden kann. Diesbezüglich hat es diverse Abstimmungstermine mit der Feuerwehrführung, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege gegeben. Das Ergebnis der Besprechungen wird durch Herrn Architekten Albert in der Sitzung näher erläutert.

Mit Schreiben vom 20.01.2026 hat Herr Kreisbrandrat Ullrich seine fachliche Stellungnahme zu der aktuellen Planung abgegeben. Die Stellungnahme befindet sich im Anhang und wird hiermit zur Kenntnis gegeben.

Auszug der Stellungnahme:

### Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend stellt die Kreisbrandinspektion fest, dass die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Münnerstadt personell, organisatorisch und ausbildungstechnisch gegeben ist, während im Bereich der baulichen Infrastruktur des Feuerwehrhauses ein struktureller Handlungsbedarf besteht, der weiter zu verfolgen ist.

Die derzeit diskutierten Lösungsansätze, wie die Errichtung temporärer Stellplätze auf dem benachbarten „Kessler-Areal“, können die bestehenden baulichen Mängel und die daraus resultierenden Gefährdungen für die Feuerwehrdienstleistenden lediglich teilweise abmildern. Eine vollständige und nachhaltige Beseitigung dieser Defizite ist hierdurch nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist der Standort Zehntscheune perspektivisch kritisch zu hinterfragen und die Suche nach einem neuen beziehungsweise alternativen Standort für die Unterbringung der Feuerwehr einzuleiten.

Positiv ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu vermerken, dass seitens der Stadt Münnerstadt sowie der Feuerwehrführung bereits umfangreiche Bemühungen zur Verbesserung der bestehenden Situation erkennbar sind. Dabei wurden mehrere realistische Handlungsoptionen und Lösungsansätze aufgezeigt und erörtert. Diese Ansätze sind aus Sicht der Kreisbrandinspektion grundsätzlich geeignet, die bestehenden Defizite perspektivisch zu beheben, und sollten auch weiterhin konsequent, strukturiert und zielorientiert verfolgt werden, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Lösung zu erreichen.

Diese Stellungnahme dient der fachlichen Einordnung und Fortschreibung des bisherigen Sachverhalts und ersetzt keine weitergehenden kommunalen Entscheidungsprozesse.

Frau Stadträtin Martin nimmt wieder an den Beratungen und Beschlussfassungen des Stadtrates der Stadt Münnerstadt teil.

Herr Erster Bürgermeister Kastl begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Vertreter des Architekturbüros Albert, Salz.

Herr Architekt Albert erläutert den Sachverhalt anhand der Planunterlagen, die der Sachdarstellung beigelegt sind.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt diskutieren den Sachverhalt kritisch.

Herr Schebler thematisiert die nach seiner Auffassung ungenügend geklärte Ausfahrtsituation.

Herr Stadtrat Röß lehnt den „... Prunkbau ...“ ab.

Frau Stadträtin Bildhauer moniert die Tatsache, dass die ursprünglich getroffene Aussage des Kreisbrandrates hinsichtlich der Geeignetheit des Standortes in Frage gestellt wird und thematisiert die Möglichkeit von Regressansprüchen gegenüber dem Landkreis Bad Kissingen.

Herr Stadtrat Jurk verweist auf den Umstand, dass durch die vorgelegte Planung keine Probleme gelöst werden.

Herr Stadtrat Schebler thematisiert eine bauliche Umplanung und bittet Herrn Ersten Bürgermeister Kastl, den Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Herr Christian Schmitt, zu diesem Thema zu der nächsten Sitzungen des Stadtrates hinzuzuladen.

Herr Stadtrat Röß hinterfragt, inwieweit eine schriftliche Bestätigung über die Geeignetheit des sogenannten Kessler-Anwesens vorliegt.

Auf Nachfrage von Herrn Zweiten Bürgermeister Trägner bejaht Herr Erster Bürgermeister Kastl die Frage, inwieweit die Feuerwehrführung in Münnerstadt und im Landkreis Bad Kissingen eingeschaltet seien.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis und fordert die Verwaltung auf, nochmals Gespräche mit den Vertretern des Denkmalschutzes sowie dem Kreisbrandrates des Landkreis Bad Kissingen diesbezüglich zu führen.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

**TOP 5.2 Gründung einer Kinderfeuerwehr in der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.03.2026 beantragt die Freiwillige Feuerwehr Münnerstadt die Gründung einer Kinderfeuerwehr. Der Antrag mit Anlagen ist Bestandteil der Sitzungsladung.

Eine Kinderfeuerwehr kann für Minderjährige ab dem vollendeten 6. Lebensjahr gegründet werden. Sie soll eine Kinderspielgruppe sein, in der den Kindern spielerisch bestimmte Werte sowie das Verhalten in Notsituationen vermittelt werden. Mit 12 Jahren können die Mädchen und Jungen dann der Jugendfeuerwehr beitreten.

Im Stadtgebiet besteht bereits eine Kinderfeuerwehr, und zwar in Reichenbach. Diese ist jedoch über den Feuerwehrverein organisiert.

Die Freiwillige Feuerwehr Münnerstadt strebt hingegen an, dass die Kinderfeuerwehr wie auch die Feuerwehr selbst über die Stadt Münnerstadt läuft. Die Begründung ist in der Anlage aufgeführt, letztlich stehen hier finanzielle und Haftungsfragen im Vordergrund.

Da die Gründung einer Kinderfeuerwehr in einer Freiwilligen Feuerwehr im Ermessen der Stadt Münnerstadt liegt, hat der Stadtrat hierüber zu entscheiden und eine Entscheidung in der Sache zu treffen.

Frau Stadträtin Bildhauer ist in der Zeit zwischen 21:00 Uhr und 21:05 Uhr nicht anwesend.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Gründung einer Kinderfeuerwehr in der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt zu.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

**TOP 5.3 Einführung eines Federführenden Kommandanten**

**Sachverhalt:**

Gem. Art. 16 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) haben mehrere Feuerwehren einer Gemeinde bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zusammenzuwirken. Gemeinsame Angelegenheiten mehrerer Feuerwehren einer Gemeinde werden im Benehmen mit den übrigen Kommandanten

von dem Kommandanten der gemeindlichen Feuerwehr wahrgenommen, deren Einsatzmittel die jeder anderen Feuerwehr überwiegen; besteht eine solche nicht, so überträgt die Gemeinde diese Aufgaben einem Feuerwehrkommandanten.

Hieraus ergibt sich die Funktion des sog. „Federführenden Kommandanten“. Im Hinblick auf die Vielzahl an gemeinsamen Aufgaben und die Notwendigkeit zur zunehmenden Zusammenarbeit gilt es, diese Funktion klar auszugestalten und mit Leben zu erfüllen.

Demnach könnte das Profil des Federführenden Kommandanten der Stadt Münnerstadt wie folgt aussehen:

- Organisation Ausbildungsveranstaltungen auf Gemeindeebene und gemeinsam mit KBM auf KBM-Ebene
- Bindeglied zu Bürgermeister, Verwaltung und Kreisbrandinspektion in gemeinsamen Angelegenheiten
- Koordination von Einsatz-/Alarmierungsplanung und fachliche Beratung im überörtlichen Hilfsdienst in Zusammenarbeit mit der Kreisbrandinspektion
- Bei Bedarf Unterstützung bei der Einsatzleitung, auf Wunsch Übernahme der Einsatzleitung im Gemeindegebiet
- Begleitung der Entwicklung der Feuerwehren im Stadtgebiet auf Grundlage des Feuerwehrbedarfsplans
- Beratung bei Beschaffungsmaßnahmen
- Abstimmung mit hauptberuflichen Gerätewarten und Organisation der Zusammenarbeit
- Ansprechpartner in gemeinsamen Angelegenheiten auf Gemeindeebene (z.B. Zusatzalarmierung ALAMOS, Verwaltungssoftware FireManager, staatliche Ehrungen)

Wichtig hierbei ist:

- ↯ Jeder Kommandant bleibt weiterhin verantwortlich für die „eigene“ Feuerwehr
- ↯ Keine Übernahme von Kommandantenaufgaben in Ortsfeuerwehren
- ↯ Keine Überwachung der Ortsfeuerwehren

Die o.g. Beschreibung wurde gemeinsam mit der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt erarbeitet und allen Kommandanten in einer gemeinsamen Besprechung im November erörtert.

Herr Stadtrat Schebler und Herr Stadtrat Nöth stellen den Antrag, den Tagesordnungspunkt „Einführung eines federführenden Kommandanten“ zu vertagen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

**Abstimmung:** mehrheitlich beschlossen Ja 17 Nein 4 Anwesend 21

## TOP 6 Marktwesen

### TOP 6.1 Märkte der Stadt Münnerstadt; Musik & Märkte - Marktsamstag

#### Sachverhalt:

In der Vergangenheit gab es fünf verkaufsoffene Sonntage in Münnerstadt. Dies war aufgrund einer Erlaubnis des Landratsamtes Bad Kissingen allerdings nur möglich, wenn ein Markt an zwei darauffolgenden Tagen durchgeführt wird. Hierfür wurde der Kapitelsmarkt festgelegt, an dem der Markt am Samstag und Sonntag stattfindet. Ein Abdruck der damaligen Erlaubnis liegt der Stadtverwaltung nicht vor. Auch auf Nachfrage beim Landratsamt Bad Kissingen konnte hierzu keine Auskunft gegeben werden.

Aufgrund der neuen Gesetzesgrundlage des Bayerischen Ladenschlussgesetzes vom 25. Juli 2025 wurde die Anzahl der verkaufsoffenen Sonntage auf vier begrenzt.

In Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayLadSchlG wird folgendes zitiert:

*„Die Gemeinden können durch Rechtsverordnung jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertage für die Öffnung von Verkaufsstellen freigeben, wenn die Öffnung im Zusammenhang mit einem besonderen Anlass steht, der den zeitlichen und räumlichen Umfang der Öffnung rechtfertigt. ...“*

Nachdem in der Vergangenheit beim Kapitelsmarkt „Musik & Märkte“ die Attraktivität des Marktsamstages gefehlt hatte und die Markthändler überwiegend nur noch am Marktsonntag teilnehmen, schlägt die Verwaltung vor, dass der Marktsamstag gestrichen wird.

In Zukunft soll somit der Kapitelsmarkt nur noch am Sonntag stattfinden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nimmt in seiner Sitzung am 27.04.2026 vom Sachverhalt Kenntnis und beschließt, dass ab 2026 beim Kapitelsmarkt „Musik & Märkte“ der Marktsamstag gestrichen wird und in Zukunft der Markt nur noch am Sonntag stattfindet.

**Abstimmung:** mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 1 Anwesend 21

### TOP 6.2 Genussmarkt / Genuss- & Kinderfest 2026 – Sachstand und weiteres Vorgehen

#### Sachverhalt:

Vor dem Hintergrund des gemeinsamen Ziels des Stadtrats, die städtischen Märkte insgesamt attraktiver und zeitgemäßer zu gestalten, hat sich zunächst eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtrats gebildet, die die Grundidee eines Genussmarktes erarbeitet hat. Aufbauend darauf wurde in einem zweiten Schritt eine erweiterte Arbeitsgruppe aus Gastronomen, Direktvermarktern und Produzenten aus dem Stadtgebiet zusammengestellt, welche das Konzept inhaltlich und organisatorisch weiterentwickelt hat.

Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist das Konzept eines Genuss- & Kinderfests, das am 03.10.2026 am Anger und im Bereich des Heimatspielhauses stattfinden soll. Ziel ist es ein regional geprägtes, familienfreundliches Veranstaltungsformat mit höherer Aufenthaltsqualität zu entwickeln und langfristig als festen Bestandteil des Münnerstädter Veranstaltungskalenders zu etablieren.

Die Veranstaltung soll regionale Gastronomie und Produzenten in den Mittelpunkt stellen und durch ein begleitendes Musik- und Kinderprogramm eine breite Zielgruppe ansprechen. Die Stadt Münnerstadt tritt dabei als Veranstalter auf.

Die wesentlichen Eckpunkte des Konzepts sind:

- Termin: 03.10.2026, ca. 11:00 – 22:00 Uhr
- Ort: Anger + Heimatspielhaus-Hof
- Format: Genussmarkt mit Kinder- und Familienprogramm
- Programm: Bühne mit Livemusik, Kinderaktionen, Eisenbahn
- Infrastruktur: Zelte/Buden, Strom, Wasser, Toiletten, Müllentsorgung über Stadt bzw. Partner
- Beteiligte: regionale Gastronomen, Direktvermarkter, Vereine und Gruppen

Auf Basis der bisherigen Planungen ergibt sich eine grobe Kostenschätzung von ca. 6.400 € bis 12.000 €, abhängig von Ausgestaltung, Bühnenlösung und Umfang der Infrastruktur. Teile der Kosten sollen durch Standbetreiber, Sponsoren sowie Einnahmen aus Bewirtung mitgetragen werden. Eine abschließende Kostenverteilung ist noch festzulegen.

Der bestehende Herbstmarkt am 11.10. soll dabei nicht unmittelbar ersetzt, sondern zunächst durch das neue Format des Genussmarktes ergänzt werden, um beiden Veranstaltungen Raum zur Entwicklung zu geben und auf Basis der gewonnenen Erfahrungen über eine mögliche langfristige Weiterentwicklung der Marktstruktur zu entscheiden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis und beschließt nachfolgendes Konzept:

- Termin: 03.10.2026, ca. 11:00 – 22:00 Uhr
- Ort: Anger + Heimatspielhaus-Hof
- Format: Genussmarkt mit Kinder- und Familienprogramm
- Programm: Bühne mit Livemusik, Kinderaktionen, Eisenbahn
- Infrastruktur: Zelte/Buden, Strom, Wasser, Toiletten, Müllentsorgung über Stadt bzw. Partner
- Beteiligte: regionale Gastronomen, Direktvermarkter, Vereine und Gruppen

Auf Basis der bisherigen Planungen ergibt sich eine grobe Kostenschätzung von ca. 6.400 € bis 12.000 €, abhängig von Ausgestaltung, Bühnenlösung und Umfang der Infrastruktur. Teile der Kosten sollen durch Standbetreiber, Sponsoren sowie Einnahmen aus Bewirtung mitgetragen werden. Eine abschließende Kostenverteilung ist noch festzulegen.

Der bestehende Herbstmarkt am 11.10.2026 soll dabei nicht unmittelbar ersetzt, sondern zunächst durch das neue Format des Genussmarktes ergänzt werden, um beiden Veranstaltungen Raum zur Entwicklung zu geben und auf Basis der gewonnenen Erfahrungen über eine mögliche langfristige Weiterentwicklung der Marktstruktur zu entscheiden.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

## **TOP 7 Grundstücksangelegenheiten**

### **TOP 7.1 Verpachtung der Gärten der Stadt Münnerstadt**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Münnerstadt hat in der Vergangenheit mehrere Gärten erworben und beabsichtigt, diese zur gärtnerischen Nutzung zu verpachten.

Dieser Sachdarstellung sind entsprechende Planauszüge beigefügt, wobei die blau markierten Flächen aktuell verpachtet sind. Die rot markierten Flächen sind bislang nicht verpachtet.

**Abstimmung:** zur Kenntnis genommen

## **TOP 8 Mitteilungen und Anfragen**

Die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Münnerstadt vom 02.03.2026, des Stadtrates der Stadt Münnerstadt vom 16.03.2026 sowie des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt vom 30.03.2026 haben vor Beginn der Sitzung zur Einsichtnahme aufgelegt. Nachdem bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten die Niederschriften gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 25 Abs. 2 GeschO als genehmigt.

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Münnerstadt, 28.04.2026

Kastl  
Vorsitzender

Bierdimpfl  
Protokollführer