

Protokoll

der Legislaturperiode 2026 - 2032
über die 2. Sitzung des Stadtrates
der Stadt Gerolzhofen
öffentlicher Teil



Sitzungsdatum:	Montag, den 18.05.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal des Alten Rathauses, Marktplatz 20, Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Mitglieder des Stadtrates

Döpfner, Stefanie

Feil, Ingrid

Friedrich, Benedikt

Iff, Günter

Krammer-Kneißl, Kerstin

Krapf, Bernhard

Maier, Franziska

Marx, Markus

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Schmitt, Susanne, Dr.

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wiedenmann-Nemes, Johanna

Winkelmann, Paul

Zink, Hubert

Zink, Martin

Schriftführer/in

Glemser, Karin

-

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Mitglieder des Stadtrates

Roth, Johannes

Wächter, Burkhard

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- . **Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 3.5**
- 1. **Wärmenetz in der Altstadt**
- 1.1. **Antrag auf Redeerlaubnis von Herrn Derr oder Herrn Förster von der Gasversorgung Unterfranken**
- 1.2. **Wärmenetz in der Altstadt | Abstimmung über Punkt 1**
- 1.3. **Wärmenetz in der Altstadt | Abstimmung über die Punkte 2 - 6**
- 2. **Schaffung eines Schutzraums**
- 3. **Bauanträge / Bauangelegenheiten**
- 3.1. **Umbau des best. Einfamilienwohnhauses mit Errichtung eines Zwerchgiebels, eines Außenkamins sowie eines Stellplatzes auf der Fl.Nr. 1667/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 6**
- 3.2. **Nutzungsänderung vom Getränkemarkt zum Fitnessstudio 24/7 (Betrieb eines Fitnessstudios personallos/personalarm, 24/7 geöffnet) auf der Fl. Nr. 1973/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer Str. 5**
- 3.3. **Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 2190 in der Gemarkung Gerolzhofen, Balthasar-Neumann-Straße 8**
- 3.4. **Errichtung einer Eventlocation auf den Fl.Nrn. 114/10 und 115, in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße 6**
- 3.5. **Neubau einer Hausgruppe, bestehend aus drei Reihenhäusern auf der Fl.Nr. 3614/27, 3614/28, 3614/29, in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 11, 13, 15**
- 4. **Sondernutzungsgebühren für die Altstadt**
- 5. **Veröffentlichung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für die die Geheimhaltung weggefallen ist.**
- 6. **Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am xx.xx.2025 eingeladen. Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO ist gegeben.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, somit die Beschlussfähigkeit besteht und eröffnet die Sitzung.

Öffentliche Sitzung

. Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 3.5

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak stellt einen Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 3.5, da die Unterlagen erst am Freitag vor Versand der Tagesordnung bei der Verwaltung eingingen und erst dann verspätet bearbeitet und somit an den Stadtrat verteilt werden konnten.

Zweiter Bürgermeister Günter Iff sagt, dass für seine Fraktion die Unterlagen noch rechtzeitig eingingen und es für ihn keiner Vertagung bedarf.

Beschluss: einstimmig abgelehnt

Ja 0

Nein 19

Anwesend 19

Befangen 0

1. Wärmenetz in der Altstadt

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak übergibt das Wort an Stadtbaumeisterin Maria Hoffmann.

Stadtbaumeisterin Hoffmann weist auf einen Schreibfehler in den Unterlagen hin (Jahreszahl bei Sitzung vom 06.10.2026 statt richtig 06.10.2025, weiter unten bereits korrigiert). Sie erläutert den Plan und die Kostenaufstellung.

Das zum 01.01.2024 inkraftgetretene Wärmeplanungsgesetz (WPG) des Bundes sieht vor, dass alle Kommunen in Deutschland verbindliche Wärmepläne erstellen, um die Wärmeversorgung bis spätestens 2045 klimaneutral umzustellen.

In Bayern ist die kommunale Wärmeplanung verbindlich bis zum 30. Juni 2028 zu erstellen.

Kerninhalte und Aufbau einer kommunalen Wärmeplanung bestehen im Wesentlichen aus

- Bestandsanalysen, Potenzialanalysen, Entwicklung einer Zielumsetzung, Erstellung einer Wärmeplanung mit Darlegung der Gebiete für Wärmenetze und Gebieten mit dezentraler Versorgung

Die Stadt hat das IfE im Juli 2025 mit der kommunalen Wärmeplanung für das gesamte Stadtgebiet beauftragt. Derzeit erarbeitet das IfE die Grundlagen für das Konzept.

In der Stadtratssitzung am 06.10.2025 wurde bereits der **Aufbau wie auch die Umsetzung** einer Wärmeversorgung in der Altstadt Gerolzhofen durch die gasuf vorgestellt.

Die vorgestellte Planung der gasuf sieht folgendes vor:

- Die gasuf plant, baut, betreibt, unterhält, optimiert und erneuert die Wärmeerzeugungsanlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung

- Die gasuf hält die Betriebsbereitschaft der gesamten Wärmeversorgung jederzeit 24/7 an 365 Tagen im Jahr aufrecht und trägt dafür die Verantwortung.
- Die Stadt stellt gasuf den Aufstellplatz (Technikräume /Grundstück) für eine Wärme-erzeugungsanlage unentgeltlich zur Verfügung
- Für die gelieferte Wärmeenergie zahlt der Endkunde /Verbraucher während der Ver-tragslaufzeit einen Wärmepreis, der sich aus dem Grundpreis für die Vorhaltung der Wärmeleistung und einem Arbeitspreis für die gelieferte Wärme zusammensetzt.

Für die Projektrealisierung führt die gasuf als Betreiber eine Prüfung der wirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen durch. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist davon abhängig, ob der Betreiber eine Förderzusage im Rahmen des BEW(Bundesförderung für effiziente Wärmenetze) sowie die grundsätzliche Bereitschaft der Kommune für die Errichtung eines Wärmenetzes erhält.

Zur Gewährleistung der Planungs- und Umsetzungssicherheit ist der Abschluss von Vorver-trägen bezüglich der Anschlussbindung zwingend erforderlich.

Die gasuf hat Vorverträge für die Anschlüsse der städt. Liegenschaften Verwaltungsgebäude Brunnengasse, Bürgerspital Spitalstraße, Altes Rathaus, Marktplatz 20 sowie Grabenschule, Schulgasse zur Unterzeichnung vorgelegt.

Zweck dieser Vorverträge ist die **verbindliche** Sicherung der Anschlussbereitschaft sowie die Festlegung der wesentlichen Kosten-/ Rahmenbedingungen für die anschließende Umset-zung.

In den Vorverträgen sind neben den wesentlichen Vertragsbedingungen auch die Anschluss-kosten und die Preise für den Bezug der Nahwärme enthalten.

Kernpunkte aus den vorliegenden Vorverträgen /Auszug aus §4 der Vorverträge:

- Betreiber(=gasuf) versorgt aus seinem Nahwärmenetz die städt. Liegenschaften
- Max. Anschlussleistung wird seitens des Betreibers festgelegt
- Eigentumsgrenze sind die kundenseitigen Anschlüsse an den betreibereigenen Ab-sperrventilen der Wärmeübergabestation
- Die Wärmeübergabestation wird mit Wärmetauscher inkl. der hierfür notwendigen Armaturen, Absperrungen etc. geliefert.
- Der Betreiber stellt die gelieferte Wärmemenge und den Wasserdurchfluss durch ge-eichte Messeinrichtungen fest. Messeinrichtungen sind Eigentum des Betreibers
- Trassen von Hausanschlussleitungen sind von oberirdischer Bebauung frei zu halten
- Eine Grunddienstbarkeit für die Leitungsverlegung auf privaten (städt. Grund) ist einzu-tragen
- Die Hausanschlusskosten beinhalten maximal 10 m ab Grundstücksgrenze bis Erstab-sperrung.
- Der Wärmekunde /Stadt trägt die Kosten für die erforderlichen Oberflächenarbeiten ab Grundstücksgrenze (!) die durch die Verlegung der Leitungen erforderlich werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Kosten für Verbrauch und Investition gegenüberzu-stellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass aufgrund der hohen Investitionskosten und der langen Vertragsbindung ggfs. vergaberechtliche Bestimmungen sowie entsprechende Verfahrens-vorgaben zu berücksichtigen sind.

Es wird diskutiert über die Bindungsfrist an die gasuf für 10 Jahre, die Heizarten (Pellets, Holzhackschnitzel) sowie das von der Stadt Gerolzhofen für das Projekt zur Verfügung zustellende Grundstück. Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak sagt, vergaberechtlich würde dem Projekt nichts entgegenstehen. Er sowie Stadtrat Vizl sprechen sich für das Projekt aus. Stadtrat Vizl meint, es wäre wichtig, eine offizielle Stellungnahme der IfE (Institut für Energietechnik) zu bekommen sowie zu wissen, ob die Stadt Holzhackschnitzel selbst über die heimischen Wälder beziehen könne. Hierzu schlägt er vor, mit Förster Jochen Schenk zu sprechen. Bezüglich des Grundstücks und des Standorts müsse die Anlieferung in großen Fahrzeugen berücksichtigt werden. Ebenfalls meint er, müsse an die Integration der Stadtpfarrkirche zu gegebener Zeit gedacht werden. Er sagt, die Abschreibung über 10 Jahre sei zu überdenken.

1.1. Antrag auf Redeerlaubnis von Herrn Derr oder Herrn Förster von der Gasversorgung Unterfranken

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak stellt den Antrag, Herrn Derr oder Herrn Förster von der Gasversorgung Unterfranken (gasuf) zu Wort kommen zu lassen, um Informationen über die Themen Laufzeit, Heizarten und Abschreibung zu erhalten.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Herrn Derr bzw. Herrn von der Gasversorgung Unterfranken wird die Erlaubnis erteilt, sich bei der Diskussion über TOP 1 zu Wort zu melden.

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

1.2. Wärmenetz in der Altstadt | Abstimmung über Punkt 1

Herr Förster bestätigt, dass die Abschreibungszeit auf 15 – 20 Jahre verlängert werden könne und dass Holzhackschnitzel der preislich stabilste Brennstoff sei. Eine Kombination mit einer Wärmepumpe sei möglich. Auf Nachfrage von Stadtrat Friedrich erklärt Herr Förster, dass es bereits Interessenten in der Altstadt gebe, der Vertrag mit der Stadt allerdings als Basis für weitere Interessenten notwendig sei.

Zweiter Bürgermeister Günter Iff spricht die Kosten nochmal an. Er sieht das Projekt für eine Umsetzung noch nicht weit genug fortgeschritten und daher die Investition als nicht zielgerichtet.

Dritter Bürgermeister Erich Servatius spricht sich für eine Beauftragung der Planung aus.

Auf Nachfrage von Stadtrat Krapf erklärt Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak, dass neben der gasuf mit der ÜZ gesprochen wurde.

Es wird diskutiert.

Auf Anfrage von Stadtrat Martin Zink löscht Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak bei Punkt 4 die Beauftragung aus dem Beschlussvorschlag. Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak bittet um separate Abstimmung der ersten Punktes.

mehrheitlich beschlossen

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt den Aufbau einer Nah-Wärmeversorgung in der Altstadt Gerolzhofen.

Ja 14

Nein 5

Anwesend 19

Befangen 0

1.3. Wärmenetz in der Altstadt | Abstimmung über die Punkte 2 - 6

Nach der Abstimmung verlassen Herr Förster sowie Herr Derr von der gasuf die Sitzung.

mehrheitlich beschlossen

Beschluss:

2. Die Stadt Gerolzhofen beauftragt hierfür die gasuf mit der Umsetzung für den Aufbau einer Wärmeversorgung in der Altstadt Gerolzhofen gemäß des von der gasuf konzipierten Wärmeplans (gem. Präsentationsunterlagen der Stadtratssitzung vom 06.10.2025, Anlage liegt zum Beschluss bei). Die Zustimmung zur Umsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierbarkeit sowie der Förderzusage durch die BEW.
3. Die Stadt Gerolzhofen stellt der gasuf ein entsprechendes Grundstück unentgeltlich für die Errichtung der Wärmezentrale zur Verfügung. Das Grundstück wird erst noch ausgewählt.
4. Die Stadt Gerolzhofen schließt für die Liegenschaften
 - Verwaltungsgebäude Brunnengasse 5,
 - Bürgerspital, Spitalstraße 10,
 - Altes Rathaus, Marktplatz 20,
 - Grundschule Grabenschule, Schulgasse 2
 - Kindergarten St. Martin, Grabenstr. 2Vorverträge zur Anschlussbindung ab. Die Vertragslaufzeit beträgt gem. den vorlie-

genden Verträgen 10 Jahre.

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Vorverträge zu verhandeln und zu beauftragen.

5. Die Prüfung der Machbarkeit einer Wärmenetzerweiterung für die Liegenschaften Geomaris und Krankenhaus durch die gasuf soll beauftragt werden.
6. Das Wärmenetz soll so konzipiert werden, dass weitere Straßen und Immobilien im weiteren Verlauf angeschlossen werden können.

Ja 14

Nein 5

Anwesend 19

Befangen 0

2. Schaffung eines Schutzraums

Stadtrat Hubert Zink verlässt die Sitzung.

Sachverhalt „neu“:

Am 23.3.2026 informierte Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak über die Prüfung der Fördermöglichkeiten eines Schutzraumes (z. Bsp. Schutzbunker) – das geht auf einen Antrag der CSU-Fraktion zurück. Mit diesem Beschluss soll das Thema vorerst von der Verwaltung ausgeschlossen werden.

Sachverhalt „alt“:

So gab es Gespräche und Korrespondenzen, u. a. in München, mit Barbara Becker MdL, sowie mit Referenten der Abgeordneten und mit dem Bayer. Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration.

Ergebnis:

Derzeit bestehen keine Fördermöglichkeiten für die Errichtung öffentlicher Schutzräume.

Hintergrund:

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Zivilbevölkerung vor potentiellen Gefahren militärischer Angriffe durch bauliche Maßnahmen angemessen zu schützen bzw. das Schadensausmaß solcher Angriffe zu verringern. Auf Bitten der Innenministerkonferenz hat der Bund (Bundesministerium des Innern – BMI –, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA – und Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe – BBK –) einen Sachstandsbericht zu bestehenden Schutzräumen erstellt und Vorschläge zur Entwicklung eines bedarfsgerechten und effizienten Schutzraumkonzepts vorgelegt. Auf dieser Basis wurde gemeinsam mit den Ländern innerhalb einer Unterarbeitsgruppe der Bund-Länder-offenen Arbeitsgruppe Zivil-Militärische Zusammenarbeit/Zivile Verteidigung ein modernes Schutzraumkonzept erarbeitet, das sowohl die aktuelle Bedrohungslage als auch die baulichen Gegebenheiten der Bundesrepublik berücksichtigt.

Das Konzept war/ist noch nicht freigegeben, sondern wird gegenwärtig noch auf seine haushaltsrechtliche Umsetzbarkeit abschließend bewertet.

Folgende Eckpunkte sind wohl maßgeblich:

- Angedacht ist eine systematische Erfassung von öffentlichen Gebäuden und privaten Immobilien, die künftig als öffentliche Zufluchtsräume genutzt werden können. Das können u. a. Tiefgaragen, U-Bahnhöfe und Kellerräume sein.
- Es soll ein digitales Verzeichnis erstellt werden, sodass über Warn- und Kartendienste die nächstgelegenen Schutzorte über das Mobiltelefon ermittelt werden können.
- Es soll Handlungsempfehlungen zur niedrigschwelligen Herrichtung schutzbietender Räume in privaten Kellerräumen geben sowie weiterführende Informationsprodukte zu Schutzmöglichkeiten.

Die Zielsetzung des Bundes geht dahin, bestehende Einrichtungen zu nutzen und für deren Ein- und Herrichtung als Schutz- bzw. Zufluchtsraum aufzukommen, nicht aber für deren Errichtung bzw. bauliche Erweiterung. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass perspektivisch keine öffentlichen Mittel für den Bau solcher Anlagen unter Berücksichtigung der Belange des Bevölkerungsschutzes zur Verfügung stehen werden. Da der Schutzbau eine Kernaufgabe des Zivilschutzes ist, für den der Bund die Regelungs- und Ausgestaltungsverantwortung trägt (Art. 73 Abs. 1 Nr. 1, Art. 87a Abs. 2 Satz 1 GG), ist eine Bereitstellung von Mitteln aus dem Staatshaushalt für diese Zwecke nicht darstellbar.

Die Abstimmung findet ohne Stadtrat Hubert Zink statt.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Die Idee, einen Schutzraum in Gerolzhofen zu schaffen, zum Beispiel in einer Tiefgarage, soll aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Ja 18

Nein 0

Anwesend 18

Befangen 0

3. Bauanträge / Bauangelegenheiten

- 3.1. Umbau des best. Einfamilienwohnhauses mit Errichtung eines Zwerchgiebels, eines Außenkamins sowie eines Stellplatzes auf der Fl.Nr. 1667/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 6**

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 14.04.2026

Vorhaben:

Umbau des best. Einfamilienwohnhauses mit Errichtung eines Zwerchgiebels, eines Außenkamins sowie eines Stell-

	platzes
Straße:	An der Schwärz 6
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	1667/9

Beurteilung gemäß BauGB: § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Denkmaleigenschaft: -/-

Geplant sind im Innenbereich des best. Wohnhauses Umbauarbeiten. Sowie eine Überbauung der Terrasse auf der Südseite mit einem Zwerchgiebel. Die Außenmaße des Anbaus/Zwerchgiebels sind ca. 4,90 m x 3,60 m.

An der östlichen Wand des Wohnhauses wird ein außenliegender Kamin errichtet.

Auf der Nordseite des Gebäudes vor dem Eingang ins Wohnhaus wird ein zusätzlicher Stellplatz parallel zur Straße errichtet.

Durch die Errichtung des Zwerchgiebels überlappen sich die Abstandsflächen von Garage und Wohnhaus auf einer Länge von 3,60 m.

Von der Festsetzung der BayBO Art. 6 (3) „Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken“ ist eine Abweichung zu stellen.

Stadtrat Hubert Zink nimmt wieder an der Sitzung teil.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Dem Umbau eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Zwerchgiebels, eines Außenkamins sowie eines Stellplatzes auf der Fl. Nr. 1667/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 6 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Der Abweichung von den Festsetzungen der BayBO zur Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf der Fl. Nr. 1667/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 6 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

3.2. Nutzungsänderung vom Getränkemarkt zum Fitnessstudio 24/7 (Betrieb eines Fitnessstudios personallos/personalarm, 24/7 geöffnet) auf der Fl. Nr. 1973/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer Str. 5

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 20.04.2026

**Vorhaben: Nutzungsänderung vom Getränkemarkt zum Fitnessstudio 24/7
(Betrieb eines Fitnessstudios personallos/personalarm 24/7 geöffnet)**

Straße: Dr.-Georg-Schäfer Str. 5
Gemarkung: Gerolzhofen
Flurstücke: 1973/2

Beurteilung gemäß BauGB: § 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Bebauungsplan: „Alitzheimer-Str. Süd“

Denkmaleigenschaft: -/-

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Teilbereichs des Getränkemarktes zu einem Fitnessstudio. Die Gesamtgröße des Gebäudes beträgt ca. 18 m x 51 m (Breite x Länge). Die geplante Nutzungsänderung befindet sich im nördlichen Teil des Gebäudes in der Größe von ca. 18 m x 24 m (Breite x Länge). Das Fitnessstudio ist personallos/personalarm und ist 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche geöffnet.

An der äußeren Fassade finden keine Umbauarbeiten statt.

Dritter Bürgermeister Erich Servatius fragt nach, ob Parkplätze vorgesehen seien. Stadtbaumeisterin Hoffmann erklärt, dass dies das Landratsamt Schweinfurt prüfe.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Der Nutzungsänderung des nördlichen Teils des Getränkemarktes zum Fitnessstudio 24/7 auf der Fl.Nr. 1973/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer Str. 5 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

3.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 2190 in der Gemarkung Gerolzhofen, Balthasar-Neumann-Straße 8

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 29.04.2026

Vorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage
Straße:	Balthasar-Neumann-Straße 8
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	2190
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Bebauungsplan:	„Ziegelhütte VI, 7. Änderung“
Denkmaleigenschaft:	-/-

In der Sitzung von 22.09.2025 wurde bereits der Vorbescheid behandelt. Mittlerweile wurde ein überarbeiteter Bauantrag eingereicht.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses in einer L-Form mit einem Flachdach, Gesamtmaße ca. 19 m x 20 m. Das Gebäude umfasst Keller-, Erd- und Obergeschoss. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage für 5 Stellplätze vorgesehen, die über eine Rampe an der Westseite zu erreichen ist. Zwei zusätzliche Parkplätze befinden sich auf dem Grundstück direkt hinter der Zufahrt auf der Westseite.

An der Süd-/Westseite des Grundstücks ist ein Nebengebäude mit Abmessungen von ca. 6 m x 14 m an der Grundstücksgrenze geplant. Zwischen Wohnhaus und Nebengebäude wird ein Pool von ca. 4 m x 8 m angeordnet.

Im Zuge der Planung ergeben sich mehrere Abweichungen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes/BayBO:

Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO):

- 1. Das Nebengebäude im Westen des Grundstücks, sowie die Einfriedungsmauer im Süden des Grundstücks überschreiten vorgenannte Festsetzung der Grenzbebauung.**

Die BayBO formuliert unter Art. 6, Abs. 7, Satz 1 und 2:

In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig..., wenn die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschritten wird. Satz 2 besagt, dass die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten darf.

- 2. Das Nebengebäude im Westen des Grundstücks, sowie die Einfriedungsmauer im Süden des Grundstücks widersprechen bzw. überschreiten vorgenannte Festsetzung der Grenzbebauung.**

Das vorhandene natürliche Gelände muss durch die vorhandene Straßenlage deutlich erhöht werden, um eine wirtschaftliche sowie bautechnisch sinnvolle Bebauung möglich zu machen. Eine Überschreitung der Wandhöhen in Bezug auf das natürliche Gelände ist im rückwertigen Bereich unabdingbar.

Die BayBO formuliert unter Art. 6, Abs. 7, Satz 1:

In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig, Garagen, einschließlich ihrer Nebenräume... Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

1. Das Bauvorhaben überschreitet im Westen die vorgegebenen Baugrenzen mit dem angedachten Nebengebäude.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück eine Bebauung innerhalb vorgegebener Baugrenzen vor.

2. Das Bauvorhaben soll ein Flachdach erhalten.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück die Dachform Satteldach oder Walmdach vor.

3. Die Grundflächenzahl des Bauvorhabens stellt mit 0,63 eine Überschreitung dar.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück die Grundflächenzahl 0,4 vor.

4. Die Geschossflächenzahl des Bauvorhabens beläuft sich unter Einbezug des Nebengebäudes auf 0,62. Unter Nichtberücksichtigung des Nebengebäudes reduziert sich die Geschossflächenzahl auf 0,53.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück die Geschossflächenzahl 0,5 vor.

5. Das Bauvorhaben soll zweigeschossig mit Flachdach errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück eine erdgeschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss vor.

6. Das Nebengebäude dient dem Nutzungszweck des zu beplanenden Grundstücks und widerspricht dessen Eigenart nicht.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück vor, dass untergeordnete Nebenanlagen unzulässig sind.

7. Das Bauvorhaben ist zweigeschossig, mit Flachdach geplant (Wandhöhe ab gepl. Gelände 7,79m, bzw. 8,51m)

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück eine Traufhöhe von 3,50 vor.

8. Es sind im Kellergeschoss 5 Stellplätze und auf dem Grundstück weitere 2 Stellplätze geplant.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ sieht für das zu beplanende Grundstück vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

9. Das Bauvorhaben erhält eine eigene Tiefgarage, welche eine zusätzliche Garage nicht erforderlich macht.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte 6, AE07“ setzt für das zu beplanende Grundstück einen Garagenstandort fest.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Dem Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Tiefgarage, einem Nebengebäude und einem Pool auf der Fl.Nr. 2190 in der Gemarkung Gerolzhofen, Balthasar-Neumann-Straße 8 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Den Befreiungen der Abweichungen der Festsetzungen der BayBO auf der Fl. Nr. 2190 in der Gemarkung Gerolzhofen, Balthasar-Neumann-Straße 8 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt:

- 1. Überschreitung der Abstandsflächen des Nebengebäudes im Westen sowie der Einfriedungsmauer im Süden des Grundstücks**
- 2. Überschreitung der Wandhöhe von 3 m des Nebengebäudes im Westen sowie der Einfriedungsmauer auf der Südseite des Grundstücks**

Den Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte 6, AE07“ auf der Fl. Nr. 2190 in der Gemarkung Gerolzhofen, Balthasar-Neumann-Straße 8 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt:

- 1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude im Westen des Grundstücks**
- 2. Änderung der Dachform des Wohnhauses von Satteldach auf Flachdach**
- 3. Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,63**
- 4. Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,62**
- 5. Zweigeschossige Bauweise mit Flachdach an Stelle einer erdgeschossigen Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss**

6. Errichtung eines Nebengebäudes
7. Überschreitung der Traufhöhe von 3,50 m
8. Erhöhung der Anzahl der Stellplätze durch den Tiefgaragenbau
9. Errichtung einer Tiefgarage an Stelle einer oberirdischen Garage

Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Befangen 0

3.4. Errichtung einer Eventlocation auf den Fl.Nrn. 114/10 und 115, in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße 6

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 24.04.2026

Vorhaben:	Errichtung einer Eventlocation in Gerolzhofen
Straße:	An der Mönchstockheimer Straße 6
Gemarkung:	Rügshofen
Flurstücke:	114/10 und 115

Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Bebauungsplan:	„An der Mönchstockheimer Straße“

Denkmaleigenschaft:	-/-
----------------------------	-----

Geplant ist eine Eventlocation im Industriegebiet „An der Mönchstockheimer Straße“, bestehend aus einem Eventzelt und einem festen Anbau. Der Eingangsbereich besteht aus zwei Pagodenzelten von 6m x 6m, das Hauptzelt in Größe von 15m x 25m.

Die Plangrundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Mönchstockheimer Straße“. Das Planungsgebiet ist festgesetzt als beschränktes Industriegebiet gem. §9 BauNVO i. V. mit §1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO.

Bereits in der SR-Sitzung am 24.11.2025 wurde über die geplante Maßnahme informiert. Mittlerweile wurde der Antrag überarbeitet und das Nutzungskonzept in Rücksprache mit dem LRA vom Antragsteller geändert. Die geplante Nutzung wurde nunmehr auch auf kulturelle Zwecke/Veranstaltungen erweitert.

Das Nutzungskonzept setzt sich wie folgt zusammen:

- Hochzeiten
- Kulturelle Events – Kabarettveranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Weihnachtsmärkte, Konzerte, Lesungen, Theateraufführungen
- Sonstige Feierlichkeiten – Firmenfeiern, Geburtstage ect.

- unterwöchentliche Nutzung durch Entspannungs-, Sport- und Fitnesskurse (Yoga, Pilates, Selbstverteidigung, Jumping)

Zweiter Bürgermeister Günter Iff fragt nach den Parkplätzen sowie einem eventuellen Parkverbot an der Straße bei großen Veranstaltungen, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu behindern. Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak erklärt, dass in solchen Fällen die Verwaltung Schilder aufstelle.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Der Errichtung einer Eventlocation auf den Fl.Nrn. 114/10 und 115 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße 6 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Der Befreiung zur Änderung der baulichen Nutzung für private, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Form einer Eventlocation von den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Mönchstockheimer Straße“ auf der Fl. Nr. 114/10 und 115 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße 6 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

- 3.5. Neubau einer Hausgruppe, bestehend aus drei Reihenhäusern auf der Fl.Nr. 3614/27, 3614/28, 3614/29, in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 11, 13, 15**

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 07.05.2026

Vorhaben:	Neubau einer Hausgruppe bestehend aus drei Reihenhäusern mit Errichtung von Stützmauern, sowie dazugehörigen Absturzsicherungen
Straße:	Rodewischer Straße 11, 13, 15
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614/27, 3614/28, 3614/29
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Bebauungsplan:	„Am Nützelbach II“
Denkmaleigenschaft:	-/-

Geplant ist der Neubau einer Hausgruppe mit Satteldach bestehend aus drei Reihenhäusern:

Haus 11 (Osten/Süden): ca. 13 m x 7,90 m -> beinhaltet 3 Wohneinheiten (1WE pro Geschloß)

Haus 13 (Mitte): ca. 11,90 m x 7,50 m -> beinhaltet 2 Wohneinheiten (EG=1WE, OG/DG=2WE)

Haus 15 (Nord/West): ca. 13 m x 8,50 m -> beinhaltet 3 Wohneinheiten (1 WE pro Geschloß)
Jedes Reihenhause umfasst Keller-, Erd-, Obergeschoss und Dachgeschloß.

Parkplätze sind auf der Nordseite der Grundstücke geplant. Auf der Südseite der Grundstücke wird eine Einfriedungsmauer mit einer Absturzsicherung errichtet.

Im Zuge der Planung ergeben sich mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- 1. Die Wandhöhe des Mittelhauses beträgt aufgrund der zurückversetzten Fassade an der Nordseite 6,91 m. Die Südfassade des Gebäudes hält die vorgegebenen 6,50 mit den geplanten 6,39m ein.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) eine Wandhöhe von 6,50m vor.

- 2. Die Stellplätze im Norden des Grundstücks überschreiten die vorgegebene Baugrenze um 6,0m.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für die beplante Grundstücke eine Bebauung innerhalb vorgegebener Baugrenzen vor.

- 3. Die Balkone im südlichen Bereich werden nicht grenzständisch errichtet.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für die beplante Grundstücke eine Bebauung mit geschlossener Bauweise vor.

- 4. Die geplanten Einfriedungsmauern im Süden und Westen der Gebäude dienen der baulichen Sicherung der angrenzenden, öffentlichen Verkehrswege. Eine Ausführung in Zaun oder Heckenform ist hier aus baulicher Sicht nicht möglich.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht vor, dass zu öffentlichen Straßen und Wegen Sockelmauern unzulässig sind.

- 5. Die geplanten Einfriedungsmauern im Süden und Westen der Gebäude dienen der baulichen Sicherung der angrenzenden, öffentlichen Verkehrswege.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für die beplante Grundstücke eine maximale Einfriedungshöhe zu öffentlichen Verkehrswegen von 1,20m vor.

- 6. Die Balkone der geplanten Hausgruppe überschreiten die südliche Baugrenze um 1,615m.**

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für die beplanten Grundstücke eine Bebauung innerhalb vorgegebener Baugrenzen vor.

7. Die Gebäude Rodewischer Straße 11 sollen jeweils 3 Wohneinheiten erhalten.

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude vor.

8. Die Grundflächenzahl beläuft sich auf 0,77.

Der Bebauungsplan „Am Nützelbach II“ sieht für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) die Grundflächenzahl 0,4 vor.

HAUS NUMMER 15:

In Sitzung von 14.07.2025 wurde bereits der Vorbescheid über Neubau eines Reihenhauses auf der Fl.Nr. 3614/29, Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Str. 15 behandelt.

Zwei beantragte Befreiungen, die Überschreitung der Baugrenze im Nord-Westen von 30 cm (jetzt 25 cm) und die Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 Wohneinheiten, wurden vom LRA Schweinfurt in einem Vorbescheid bereits genehmigt und sind damit rechtsgültig.

HINWEIS:

Die Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung (kurz: BayBO) werden vom LRA Schweinfurt bearbeitet und genehmigt:

1. Abstandsflächenüberlagerung zum Nachbar im Nord-Osten
2. Abstandsflächenüberlagerung der Balkone im Süden

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Dem Neubau einer Hausgruppe bestehend aus drei Reihenhäusern mit Errichtung von Stützmauern, sowie dazugehörigen Absturzsicherungen auf der Fl. Nr. 3614/27, 3614/28 und 3614/29 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 11, 13 und 15 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Den Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ auf der Fl. Nr. 3614/27, 3614/28 und 3614/29 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 11, 13 und 15 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt:

1. **Zur Überschreitung der Wandhöhe des Mittelhauses im Norden von 6,50m auf 6,91m**
2. **Zur Überschreitung der Baugrenze im Norden durch die Stellplätze**

3. Zur Nichteinhaltung der geschlossenen Bauweise im Süden durch die Balkone
4. Zur Errichtung von Einfriedungsmauern im Süden und Westen
5. Zur Überschreitung der Einfriedungshöhe von 1,20m
6. Zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone im Süden um 1,615m
7. Zur Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten in Rodewischer Straße 11 von 2 auf 3 Wohneinheiten
8. Zur Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,77

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

4. Sondernutzungsgebühren für die Altstadt

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.01.2024 hat der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen die Verlängerung der Aussetzung der Sondernutzungsgebühren bis zum 31.12.2026 beschlossen. Um die Altstadt zu beleben und die ansässigen Unternehmen zu unterstützen, wird vorgeschlagen, dauerhaft keine Gebühren zu erheben.

Einige Stadträte sprechen sich für den Vorschlag aus. Auf Nachfrage von Dritten Bürgermeister Erich Servatius wird festgelegt, dass die Größe und Art der Nutzung mit der Verwaltung abgesprochen werden müssen. Eine Aufnahme dieser Regelung in den Beschluss sieht der Stadtrat einheitlich nicht als notwendig an.

einstimmig beschlossen

Beschluss:

Für Gewerbe- und Gastronomiebetriebe, die in der Altstadt ansässig sind, werden keine Sondernutzungsgebühren für die Nutzung von städtischen Straßen, Wegen und Plätzen durch Gewerbe- und Gastronomiebetriebe erhoben.

Diese Betriebe müssen einen Antrag bei der Verwaltung stellen; die Sondernutzung muss genehmigt werden. Es besteht kein Anspruch auf Genehmigung.

Für „Fliegende Händler“ werden weiterhin Sondernutzungsgebühren erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert, sofern notwendig.

Ja 19

Nein 0

Anwesend 19

Befangen 0

5. Veröffentlichung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für die die Geheimhaltung weggefallen ist.

Es liegen keine Veröffentlichungen vor.

6. Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak weist auf die Infoveranstaltung zur Marktplatzsanierung am 19.05.2026 im Alten Rathaus hin.

Zweiter Bürgermeister informiert über eine Infoveranstaltung am 26.05.2026 im Alten Rathaus zum Thema Bürgerladen im Rahmen des Projektes „Together we can: vereint gegen Leerstand in Unterfranken“.

Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 27.04.2026 wurde am 07.05.2026 in das Ratsinformationssystem eingestellt. Der öffentliche Teil des Protokolls der Finanz- und Hauptausschusssitzung vom 09.04.2026 wurde am 04.05.2026 in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 21:22 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Karin Glemser
Schriftführung