

Protokoll

der Legislaturperiode 2020 - 2026
über die 121. Sitzung des Stadtrates
der Stadt Gerolzhofen
öffentlicher Teil



Sitzungsdatum: Montag, den 06.10.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende 22:15 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses,
Marktplatz 20, Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Mitglieder des Stadtrates

Döpfner, Stefanie

Feil, Ingrid

Finster, Norbert

Friedrich, Benedikt

Herbig, Guido

Iff, Günter

Krammer-Kneißl, Kerstin

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Zink, Hubert

Schriftführer/in

Oberst, Karin

von der Verwaltung

Lang, Johannes, Geschäftsleitung

entschuldigt

Mitglieder des Stadtrates

Ach, Christian

Koch, Arnulf

Schwab, Gisela

Servatius, Erich

Zink, Martin

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Aufbau einer Wärmeversorgung in der Altstadt Gerolzhofen; Präsentation der gasuf
2. ILE-Region WeinPanorama Steigerwald; Vorstellung des ILE-Umsetzungsbegleiters & Aktuelles aus der ILE
3. Bürgerbegehren "Erhalt der Platanen auf dem Marktplatz Gerolzhofen"
 - 3.1. Redaktionelle Ergänzung der Fragestellung
4. Bestellung eines Wahlleiters sowie eines Stellvertreters
5. Erlass einer Spielplatzsatzung
 - 5.1. Erlass einer Spielplatzsatzung; Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung
6. Bauanträge / Bauangelegenheiten
 - 6.1. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17
 - 6.2. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 2142/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 114
 - 6.2.1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses; Beschluss zu Nr. 2
 - 6.2.2. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses; Beschluss zu Nr. 1,3,4,5
 - 6.3. Nutzungsänderung der Halle zur Instandsetzung von Motorrädern, Roller und Quads auf der Fl.Nr. 437 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 19
7. Bekanntgabe zum Haushalt der Stadt Gerolzhofen
8. Veröffentlichung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für die die Geheimhaltung weggefallen ist.
9. Informationen und Anfragen
 - 9.1. Informationen zu Blechdächern

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 30.09.2025 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

1. Aufbau einer Wärmeversorgung in der Altstadt Gerolzhofen; Präsentation der gasuf

Herr Derr und Herr Förster, gasuf informieren anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage) und beantworten die Fragen des Stadtrats.

Stadtrat Burkhard Wächter spricht von weiteren Entwicklungen. Die Ergebnisse vom Institut für Energietechnik (IfE), das mit einer Potenzialstudie für ein Wärmekonzept beauftragt wurde, stehen noch aus.

Stadtrat Thomas Vizl spricht sich für das Wärmenetz aus, da die Kosten für Erdgas weiter steigen und der Platz für Wärmepumpen der Altstadt nicht immer vorhanden sei.

Im Falle einer Befeuerung mit Hackschnitzel regt Stadtrat Thomas Vizl mit dem Revierförster Jochen Schenk zu klären, ob der Holzbedarf vom Bürgerwald gedeckt werden könne.

Außerdem bittet er darum, das Geomaris sowie die Geomed-Klinik als Großverbraucher zu berücksichtigen.

Stadtrat Günter Iff hält die Standorte der Heizzentrale für ungünstig. Er fragt nach der Mindestlaufzeit.

Herr Förster, Gasuf sagt, niemand sei verpflichtet, eine Mindestmenge abzunehmen, die Vertragslaufzeit betrage maximal 10 Jahre.

2. ILE-Region WeinPanorama Steigerwald; Vorstellung des ILE-Umsetzungsbegleiters & Aktuelles aus der ILE

Dieser Top wird in einer der nächsten Sitzungen behandelt.

3. Bürgerbegehren "Erhalt der Platanen auf dem Marktplatz Gerolzhofen"

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.09.2025 das Bürgerbegehren „Erhalt der Platanen auf dem Marktplatz Gerolzhofen“ zugelassen.

Unmittelbar vor der Stadtratssitzung ging bei der Stadt ein Schreiben vom 19.09.2025 der Vertreterinnen des Bürgerbegehrens ein. Danach soll die Fragestellung redaktionell sowie zur Klarstellung ergänzt werden. Die Fragestellung soll um die Worte „am derzeitigen Ort“ ergänzt werden und lautet danach: „Sind Sie dafür, dass die vier bestehenden Platanen auf dem Marktplatz in Gerolzhofen am derzeitigen Ort erhalten bleiben und nicht im Zuge der Marktplatzsanierung entfernt werden?“

Diese Ergänzung ändert die Fragestellung nicht in ihrem Kernbereich.

3.1. Redaktionelle Ergänzung der Fragestellung

Beschluss: 1146 einstimmig beschlossen

Dem Antrag der Vertreterinnen des Bürgerbegehrens vom 19.09.2025 auf Ergänzung der Fragestellung des Bürgerbegehrens „Erhalt der Platanen auf dem Marktplatz Gerolzhofen“ wird zugestimmt. Damit lautet die Fragestellung des Bürgerbegehrens nunmehr: „Sind Sie dafür, dass die vier bestehenden Platanen auf dem Marktplatz in Gerolzhofen am derzeitigen Ort erhalten bleiben und nicht im Zuge der Marktplatzsanierung entfernt werden?“.

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

4. Bestellung eines Wahlleiters sowie eines Stellvertreters

Sachverhalt:

Für die anstehenden Kommunalwahlen muss die Stadt eine/n Wahlleiter/in sowie eine/n stellvertretenden Wahlleiter/in berufen.

Für dieses Ehrenamt kommen insbesondere der 1. Bürgermeister, die weiteren Bürgermeister sowie die Stadtratsmitglieder und ggf. Beschäftigte der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen in Betracht.

Aus diesem Personenkreis können folgende Personen **nicht berufen** werden:

- a) Personen, die für das Amt der 1. Bürgermeisterin / des 1. Bürgermeisters bzw. des Stadtrats kandidieren,
- b) Personen, die eine Aufstellungsversammlung geleitet haben,
- c) Beauftragte/r bzw. stellv. Beauftragte/r eines Wahlvorschlags sind.

Mit der Berufung zum/zur Wahlleiter/in ist die Bestellung in einen Wahlvorstand bzw. Briefwahlvorstand nicht mehr möglich.

Die Bestellung zum/zur Wahlleiter/in bzw. zur Stellvertretung sollte im Oktober, spätestens November, vom Stadtrat beschlossen werden.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak schlägt Herrn Johannes Lang als Wahlleiter vor.
Frau Sandra Hörr wird als Stellvertreterin durch Stadtrat Burkhard Wächter vorgeschlagen.
Beschluss: 1147 einstimmig beschlossen

Der Stadtrat beruft Herrn Johannes Lang zum Wahlleiter und Frau Sandra Hörr zur stellvertretenden Wahlleiterin für die Kommunalwahl am 08.03.2026.

Ja 16 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

5. Erlass einer Spielplatzsatzung

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.09.2025 den Erlass einer Spielplatzsatzung dem Grunde nach beschlossen. Allerdings soll der Geltungsbereich der Satzung eingeschränkt werden.

Die Spielplatzsatzung soll nicht im Untersuchungsgebiet nach der Städtebauförderung gelten.

Dieses Gebiet soll ausgenommen werden, da in diesem Bereich rechtliche wie tatsächliche Hindernisgründe vorhanden sind. Zum einen ist u.a. ein großer Teil der Grundstücke in diesem Bereich nahezu vollständig überbaut und es können keine Spielplätze errichtet werden. Zum anderen bestehen auch rechtliche Hindernisse wie denkmalschutzrechtliche Belange.

Der Geschäftsführende Beamte informiert, dass die Satzung um § 7 ergänzt wurde.

Stadtrat Benedikt Friedrich sagt, es bestehe großes Interesse an hochwertigen Spielplätzen. Er hält es für ein wesentliches Kriterium bei der Wohnortsuche für junge Familien.

Des Weiteren vergleicht er die vorgeschlagene Satzung mit der Satzung, die im Jahr 2022 durch den Stadtrat überarbeitet wurde.

Folgende Punkte spricht er dazu konkret an:

	2022	Neu
Wohneinheiten	3	5
Mindestgröße	60 qm	50 qm
Anforderungen	an die Spielgeräte	
Herstellungskosten	200,-€/qm	Keine Angabe
Zuwiderhandlungen	§9	

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak bittet den Stadtrat um Zusendung redaktioneller Änderungswünsche der Satzung im Vorfeld. In der nächsten Stadtratssitzung werde der Beschluss gefasst.

5.1. Erlass einer Spielplatzsatzung; Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung

Es erfolgt keine Gegenrede.

Beschluss: 1148 einstimmig beschlossen

Der TOP 5, insbesondere die Beschlussfassung wird vertagt.

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

6. Bauanträge / Bauangelegenheiten

6.1. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 15.09.2025

Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport

Straße: Rodewischer Straße 17

Gemarkung: Gerolzhofen

Flurstücke: 3614/30

Beurteilung gemäß BauGB: § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

Bebauungsplan: Am Nützelbach II

Gebietseinstufung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Geplant ist der Bau eines Zweifamilienwohnhauses in Form zweier Doppelhaushälften. Es werden 4 PKW-Stellplätze hergestellt. Das Wohnhaus erhält ein Satteldach mit Ziegelseindeckung. Die beiden Carports erhalten Pultdächer, ebenfalls mit Ziegelseindeckung.

Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplatzes wurde beantragt:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch 2 PKW-Stellplätze um jeweils 3 Meter.

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits im Mai 2025 ein Bauantrag eingereicht. Dieser Bauantrag wurde seitens des Bauausschusses am 02.06.2025 abgelehnt.

Änderungen:

Dachform und Dacheindeckung:

Das Wohnhaus erhält nun ein Satteldach mit Ziegelseindeckung. Im Mai wurde das Wohnhaus mit Pultdach und Blecheindeckung eingereicht.

Beschluss: 1149 einstimmig beschlossen

Dem Neubau eines Zweifamilienhauses auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Nützelbach II“ auf Grundlage des §31, Absatz 2 BauGB:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch 2 PKW-Stellplätze um jeweils 3 Meter.

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

6.2. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 2142/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 114

Sachverhalt:

Beteiligungsmitteilung über das Landratsamt Schweinfurt: 16.09.2025

Vorhaben: **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohn-einheiten**

Straße: Berliner Straße 114
Gemarkung: Gerolzhofen
Flurstücke: 2142/7

Beurteilung gemäß BauGB: § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

Bebauungsplan: Ziegelweinberg
Gebietseinstufung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Geplant ist der Bau eines zweigeteilten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Pro Haus entstehen 6 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Stockwerken einschließlich Dachgeschoss.

Die Wohnhäuser erhalten jeweils ein Satteldach mit Ziegeleindeckung. Es werden mehrere Dachgauben errichtet.

Alle Wohnungen erhalten Terrassen bzw. Balkone. Im Kellergeschoß sind Technik- sowie Wach- bzw. Abstellräume untergebracht.

Für die Anwohnerfahrzeuge entstehen 20 PKW-Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über die Berliner Straße.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden beantragt:

- **Baugrenze:**
 Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen außerhalb der nördlichen Baugrenze.
 Errichtung von 10 PKW-Stellplätzen sowie eines Mülltonnenhauses außerhalb der östlichen Baugrenze.
 Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen sowie mit einer Terrassenfläche.
 Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Terrassenflächen.
- **Anbaufreie Zone:**
 Errichtung von 10 PKW-Stellplätzen sowie eines Mülltonnenhauses innerhalb der 20-Meter anbaufreien Zone zur Wiebelsberger Straße hin.
 Mit dem staatlichen Bauamt wurde diesbezüglich seitens der Bauherrschaft schon Kontakt aufgenommen. Ein kurzes Schreiben seitens des staatlichen Bauamtes mit einer positiven Stellungnahme im Hinblick auf die Errichtung von Stellplätzen in der Anbauverbotszone, liegt der Verwaltung vor.
 Eine genaue Prüfung erfolgt dann nochmals im Zuge des Bauantragsverfahrens.
- **GRZ**
 Zulässige GRZ gemäß Bebauungsplan = 0,4.
Planung:
 GRZ I Hauptgebäude = 0,33
 GRZ II Nebengebäude = 0,37
GRZ gesamt = 0,7
 Zulässige GRZ II - Überschreitung für Nebenanlagen gemäß Baunutzungsverordnung: 50% → Ergibt eine maximale GRZ von insgesamt **0,6**.
Somit Überschreitung der GRZ um 0,1.
- **Breite der Dachgaube:**
 Zulässig ist eine maximale Breite von 1,60 Meter.
 Geplant sind folgende Gaubenbreiten:
 5 Gauben mit 2,99 Meter Breite
 1 Gaube mit 2,51 Meter Breite
- **Abstand der Dachgauben (im Bereich des Balkons) zum Ortgang:**
 Zulässig ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,60 Meter.
 Geplant sind 4 Gauben im Dachgeschoss im Bereich der 4 Balkone. Balkone und somit auch Gauben liegen direkt bzw. in geringer Entfernung zu den jeweiligen Ortgangsseiten.

Stadtrat Günter Iff sieht die Baugrenzüberschreitung notwendig an, ebenso die GRZ, um die Wohnung nutzen zu können.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak möchte einen Einzelbeschluss zur anbaufreien Zone.

Die Stadträte Burkhard Wächter und Christoph Rosentritt weisen auf die Spielplatzsatzung hin. Aktuell ist diese aufgrund redaktioneller Änderungen noch nicht beschlossen.

Nach Aussage von Herrn Lang wird die Satzung nach Bekanntmachung im Amtsblatt erlassen. Maßgeblich sei die Baugenehmigung durch das Landratsamt.

Dritter Bürgermeister Markus Reuß sieht die Einfahrt zum Baugrundstück als problematisch, diese sei zu nah am Kreuzungsbereich.

6.2.1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses; Beschluss zu Nr. 2

Beschluss: 1150 mehrheitlich abgelehnt

Der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 2142/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 114 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelweinberg“ auf Grundlage des §31, Absatz 2 BauGB:

- Anbaufreie Zone: Separater Beschluss**

Errichtung von 10 PKW-Stellplätzen sowie eines Mülltonnenhauses innerhalb der 20-Meter anbaufreien Zone zur Wiebelsberger Straße hin.

Ja 14 Nein 2 Anwesend 16 Befangen 0

6.2.2. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses; Beschluss zu Nr. 1,3,4,5

Beschluss: 1151 einstimmig beschlossen

Der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 2142/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 114 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelweinberg“ auf Grundlage des §31, Absatz 2 BauGB:

- 1) Baugrenze:**

- Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen außerhalb der nördlichen Baugrenze.
- Errichtung von 10 PKW-Stellplätzen sowie eines Mülltonnenhauses außerhalb der östlichen Baugrenze.
- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen sowie mit einer Terrassenfläche.

- Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Terrassenflächen.
- **2) Separater Beschluss siehe 7.2.1**
- **3) GRZ**
Überschreitung der GRZ um 0,1 im Bereich der Nebenanlagen (GRZ II).
- **4) Breite der Dachgaube:**
Zulässig ist eine maximale Breite von 1,60 Meter.
- Errichtung von 5 Gauben mit 2,99 Meter Breite
- Errichtung von 1 Gaube mit 2,51 Meter Breite
- **5) Abstand der Dachgauben (im Bereich des Balkons) zum Ortgang:**
Zulässig ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,60 Meter.
Errichtung von 4 Gauben direkt bzw. in geringer Entfernung zu den jeweiligen Ortgangsseiten

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

6.3. Nutzungsänderung der Halle zur Instandsetzung von Motorrädern, Roller und Quads auf der Fl.Nr. 437 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 19

Sachverhalt:

Beteiligungsmittelung über das Landratsamt Schweinfurt: 25.09.2025

Vorhaben: Nutzungsänderung der Halle zur Instandsetzung von Motorrädern, Roller und Quads

Straße: Rügshöfer Straße 19

Gemarkung: Gerolzhofen

Flurstücke: 437

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

Denkmaleigenschaft: Ensemble

Geplant ist die Nutzungsänderung einer bestehenden Halle zu einer Werkstatt für die Instandsetzung von Motorrädern, Rollern und Quads. Nach Angabe des Antragstellers stehen die Fahrzeuge ausschließlich in der Halle. Die Öffnungszeiten sind:

Montag bis Freitag zwischen 8 Uhr und 12 Uhr sowie Montag bis Freitag zwischen 13 Uhr und 17 Uhr.

Am Gebäude selbst finden keine Umbauarbeiten statt.

Beschluss: 1152 einstimmig beschlossen

Der Nutzungsänderung der Halle zur Instandsetzung von Motorrädern, Roller und Quads auf der Fl.Nr. 437 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 19 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

7. Bekanntgabe zum Haushalt der Stadt Gerolzhofen

Der Geschäftsführende Beamte trägt das Schreiben zur Bekanntgabe des Haushalts vom Landratsamt Schweinfurt vom 08.08.2025 AZ 30-941/2/1-134 vor.

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

Es sind keine Beschlüsse zu veröffentlichen.

9. Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak informiert über die Auftaktveranstaltung zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK). Start ist um 18 Uhr am Alten Rathaus mit einem Rundgang zu bisherig umgesetzten Maßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung. Im Anschluss gibt es im Alten Rathaus noch die Möglichkeit zur Sammlung von Anregungen, Fragen bzw. zur Diskussion.

9.1. Informationen zu Blechdächern

Zum Antrag der Freien-Wähler-in der Stadtratssitzung am 22.09.2025 gibt die Städtebaumeisterin folgende Auskunft:

Blechdächer wurden bis dato als Abweichung seitens des Stadtrat im gemeindlichen Einvernehmen im Baugebiet weder beantragt bzw. genehmigt.

Der Bauherr Rodewischer Str. 17 hat nach Ablehnung durch den Stadtrat zum Blechdach umgeplant und wird eine B-Plan-konforme Bedachung wählen.

Es gibt vor Ort einige Blechdächer auf den Nebengebäuden (z.B. Garagen, Lager/Abstellbereiche), welche „unzulässig“ so gebaut wurden. – Punkt 6.3 B-Plan

Der nichtöffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 14.07.2025 wurde an alle anwesenden Mitglieder des Stadtrates verteilt.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 22:15 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Karin Oberst
Schriftführung