

## Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

**Sitzungstermin:** Montag, 17.05.2021  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:18 Uhr  
**Ort, Raum:** Erasmus-Neustetter-Halle

### Anwesend sind:

#### 1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

#### 2. Bürgermeister

Friedrich, Klaus

#### 3. Bürgermeister

Horak, Bernd

### Mitglieder des Gemeinderates

Geulich, Robert

Hauck, Petra

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Schmitt, Thomas

Schuller-Hauck, Andrea

Seger, Christopher

Distler, Eva-Maria, Dr.

Herr Gemeinderat Johannes Och nimmt ab 19.57 Uhr ab der Beratung zu TOP 3 der öffentlichen Gemeinderatssitzung an der Gemeinderatssitzung teil.

Herr Gemeinderat Christopher Seger nimmt ab 19.57 Uhr ab der Beratung zu TOP 3 der öffentlichen Gemeinderatssitzung an der Gemeinderatssitzung teil.

Dürr, Helga  
Hauck, Volker  
Pohly, Josef  
Scheckenbach, Bernhard  
Schneider, Anke  
Siedler, Herbert, Dr.  
Vogel-Weigel, Lena  
Wohlfart, Monika  
Wolf, Detlef

**Verwaltung**

Habersack, Markus  
Konrad, Christine  
Nickel, Klaus

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Riedl, Detlev

## TAGESORDNUNG:

### A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Neubau 6-gruppiges Kinderhaus Am Grasholz  
Besichtigung des aktuellen Bautenstandes  
Vorlage: BT/008/2021
- 2 Neubau 6-gruppiges Kinderhaus Am Grasholz  
Vorstellung von Farb- und Materialvorschlägen für die Boden- und Wandoberflächen  
Vorlage: BT/009/2021
- 3 Antrag auf Baugenehmigung; Tektur z. BG-2021-37, Neubau e. Einfamilienwohnhauses mit 2 Carports, Verschiebung d. Hauses um 3 m Richt. O, Anheben d. Gebäudes um 20 cm u. Vergrößerung d. Wohnraumes Richt. SW im EG, Grundst. FINr. 3476/9, Schulstr. 36  
Vorlage: BV/042/2021
- 4 Antrag auf Baugenehmigung; 1. Änderungsantrag zur Baugenehmigung BG-2013-723: Änderung der Geschosshöhen im Zuge des Wohnhausneubaus, sowie der Gesamtgebäudehöhe und Anpassung von Fensteröffnungen auf dem Grundstücke FINr. 3660, Obertorstraße 3  
Vorlage: BV/043/2021
- 5 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung - Umbau einer vorhandenen Scheune zur Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 95, Am Kriegerdenkmal 4  
Vorlage: BV/044/2021
- 6 Sonstiges
  - 6.1 Informationen für den Gemeinderat
  - 6.2 Fragen aus dem Gemeinderat
  - 6.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er begrüßt auch das Personal des zukünftigen "Kinderhauses Am Grasholz" sowie den 1. Vorsitzenden des Johannesvereins e.V. Herrn Lothar Schlereth. Ebenso werden die Vertreter des Architekturbüros Grellmann Kriebel Teichmann und Partner begrüßt. Der Vorsitzende stellt fest, dass für die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.04.2021 ohne Einwendungen.

**1 Neubau 6-gruppiges Kinderhaus Am Grasholz  
Besichtigung des aktuellen Bautenstandes  
Vorlage: BT/008/2021**

**Sachverhalt:**

Herr Kriebel vom Architekturbüro führt den Gemeinderat durch den fertiggestellten Rohbau und berichtet über den aktuellen Bautenstand.

**2 Neubau 6-gruppiges Kinderhaus Am Grasholz  
Vorstellung von Farb- und Materialvorschlägen für die Boden- und Wandoberflächen  
Vorlage: BT/009/2021**

**Sachverhalt:**

Herr Kriebel vom Architekturbüro stellt die verschiedenen Vorschläge für folgende Oberflächenmaterialien und Farben vor.

Für die Böden wird in den Gruppen- und Personalräumen ein geöltes Birkenparkett vorgeschlagen. Aus dem Gemeinderat kommt die Frage, ob dies nicht zu weich sei und ob ein lackiertes Parkett nicht widerstandsfähiger sei. Herr Kriebel entgegnet, dass Birke durchaus den hohen Anforderungen eines Gruppenraumbodens standhalten könne und im Gegensatz zu z.B. Eiche seinen hellen Farbton behalte, Eiche verdunkelt mit der Zeit. Das Lackieren von Parkett entspreche außerdem nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Bei einer Lackierung bilden sich aufgrund von durch Haarrisse im Lack eindringende Feuchtigkeit dunkle Flecken, die ein Abschleifen des gesamten Bodens erforderlich mache. Bei der Ölung reicht es, den beschädigten Bereich auszubessern und nachzuölen.

Die Wände werden in den Gruppen- und Personalbereichen schlicht weiß gehalten, ebenso die Decken. Farbnoten werden über die Möblierung im Garderobenbereich und in den Gruppen durch eingefärbte Holzverbundplatten eingebracht. Diese sind aber bewusst zurückhaltend angelegt. Dies dient dazu, die Aufmerksamkeit der Kinder nicht unnötig von ihrer Spiel- und Lerntätigkeit abzulenken. Die anwesenden Mitarbeiterinnen eines Montessori Kindergartens, die von den Betreibern des zukünftigen Kindergartens beratend zur montessori-orientierten Konzeptionierung hinzugezogen wurden, bestätigen dies.

Farbigkeit sieht das Gestaltungskonzept außerdem im Bereich der großen Treppe an den Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss vor. Hier sollen verschiedenfarbige Lamellen im Wechsel mit weißen Lamellen zum Einsatz kommen. Durch die weißen Lamellen bleiben die einzelnen farbigen Elemente für sich erkennbar ohne sich mit den anderen Farben optisch zu vermischen.

Nach dem gleichen Prinzip ist auch die Gestaltung der Wandfliesen in den Sanitärbereichen vorgesehen.

Insgesamt sieht das Konzept eine Palette von Farben in Pastelltönen vor.

Der Boden im Eingangsbereich und der Garderobe ist in Terrazzo vorgesehen. Dieser ist sehr widerstandsfähig und pflegeleicht. Im Erdgeschoss kommt im Bereich des Mehrzweckraumes und der Küche Linoleum zur Ausführung. Dieses Material ist PVC aus Nachhaltigkeitsgründen vorzuziehen.

Aus dem Gemeinderat kommt die Frage, ob es bei den Einzelkomponenten der Innenraumgestaltung mehr Auswahlmöglichkeiten gäbe. Herr Kriebel entgegnet, dass zwar ein gewisser Spielraum gegeben sei, dieser aber aufgrund dessen, dass das

Konzept insgesamt stimmig sein muss, begrenzt sei. So wäre es grundsätzlich schon denkbar, beispielsweise beim Boden eine andere Holzsorte auszuwählen oder andere Farbkombinationen bei den Möbeln. Diese sollten aber dennoch dem Konzeptprinzip der farblichen Zurückhaltung entsprechen.

Abschließend bestätigen die anwesenden zukünftigen Kindergartenbetreiber und deren Berater, dass das vorgestellte Gestaltungskonzept optimal zur angedachten Kindergartenkonzeption passt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Gestaltungskonzept zu.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- 3 Antrag auf Baugenehmigung; Tektur z. BG-2021-37, Neubau e. Einfamilienwohnhauses mit 2 Carports, Verschiebung d. Hauses um 3 m Richt. O, Anheben d. Gebäudes um 20 cm u. Vergrößerung d. Wohnraumes Richt. SW im EG, Grundst. FINr. 3476/9, Schulstr. 36  
Vorlage: BV/042/2021**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.01.2021 dem Antrag auf Baugenehmigung BG-2021-37 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das geplante Bauvorhaben soll nun auf dem Grundstück verschoben werden. Des Weiteren soll der Grundriss im EG zugunsten eines größeren Wohnraumes verändert werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 2 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze sind in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Die Nachbarn haben teilweise ihre Zustimmung erteilt.

Der Gemeinderat fasst ohne Diskussion folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (Das Gemeinderatsmitglied Lena Vogel-Weigel hat aufgrund persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.)

- 4 Antrag auf Baugenehmigung; 1. Änderungsantrag zur Baugenehmigung BG-2013-723: Änderung der Geschosshöhen im Zuge des Wohnhausneubaus, sowie der Gesamtgebäudehöhe und Anpassung von Fensteröffnungen auf dem Grundstück FINr. 3660, Obertorstraße 3  
Vorlage: BV/043/2021**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.12.2013 dem Antrag auf Baugenehmigung BG-2013-723 sowie den beantragten Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Abweichungen wurden hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen nach Norden, nach Osten, nach Süden und nach Westen zugelassen. Begründet war der Antrag auf Abweichungen wie folgt: „Die vorhandene Bebauung des Grundstücks ist ortstypisch, 3-seitige Bebauung an die Nachbargrundstücke.“

Das geplante Bauvorhaben Umbau des bestehenden Wohnhauses soll nun geändert werden. Das Bauvorhaben wird dadurch insgesamt ca. 50 cm höher. Des Weiteren werden die Fensteröffnungen in Richtung des gemeindlichen Grundstücks FINr.

3661/3, Bahnhofstraße 3, geändert.

Richtung Bahnhofstraße 3 hält das Bauvorhaben zur Grundstücksgrenze 63 cm ein. Das Fensterrecht gemäß Art. 43 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) beinhaltet, dass Fenster, die weiter als 60 cm von der Grundstücksgrenze entfernt sind, keiner Zustimmung des Nachbarn bedürfen.

Das Bauvorhaben bedarf erneut einer Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, um die ortstypische Stellung der Gebäude erhalten zu können. Eine Abstandsflächenübernahme auf das Grundstück FINr. 3661/3, Bahnhofstraße 3, ist hierfür nicht erforderlich.

Durch den aktuellen Bauantrag entsteht keine neue Stellplatzpflicht. Für das Bauvorhaben waren insgesamt 5 Stellplätze erforderlich. 5 Stellplätze wurden in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Nach einer kurzen Rückfrage zum Zeitpunkt der Antragstellung während des Baubeginns und dem Hinweis, dass die Bautafel nicht angebracht wurde, fasst der Gemeinderat folgenden

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag sowie den beantragten Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **5 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung - Umbau einer vorhandenen Scheune zur Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 95, Am Kriegerdenkmal 4 Vorlage: BV/044/2021**

#### **Sachverhalt:**

In einen Teil einer bestehenden ehemaligen Scheune soll eine Wohnung eingebaut werden. Der andere Teil der Scheune ist bereits mit Baugenehmigung von 2004 zu einer Wohnung umgebaut worden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein. Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 2 Stellplätze erforderlich. Für die bestehenden Wohnungen sind 4 Stellplätze (Wohnhaus 2, Teilumbau Scheune 2) notwendig. 6 Stellplätze sind in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Nach kurzer Überprüfung der Lokalisierung und Zufahrbarkeit der Stellplätze fasst der Gemeinderat folgenden

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **6 Sonstiges**

## **6.1 Informationen für den Gemeinderat**

- Zwei Verlängerungsanträge für Brunnengenehmigungen im Hinteren Talweg und im Gut Wöllried wurden vom Landratsamt Würzburg genehmigt.
- Wegen einer Softwareumstellung im Bereich der Zulassungsstelle am Landratsamt Würzburg kommt es dort zu verlängerten Wartezeiten teilweise bis in den Juni 2021 hinein. Dies führt zu starkem Unmut unter den Nutzern.

## **6.2 Fragen aus dem Gemeinderat**

- Die Firma von Herrn Wolfgang Roth aus Lengfeld hat den Weg oberhalb des Gewerbegebietes Sauleite mit Lastkraftwagen und Raupen beschädigt. Die Lastkraftwagen und Raupen brachten Erde zur Bodenverbesserung auf seinem Feld oberhalb des Gewerbegebietes Sauleite aus. Die Gemeinde ist für den Weg zuständig und es wird gefragt, ob sie auch für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Weges sorgt? Bürgermeister Roland Schmitt dankt für die Frage und den Hinweis und sagt, wir werden uns darum kümmern.
- Zu dem gleichen Punkt wird angemerkt, dass der Erdauftrag auf dem Acker gegenüber von dem Feld von Herrn Roth von 12 Ladungen Erde eher zur Bodenverschlechterung beiträgt. Gleiches gilt für den dunklen Boden (Kompost), der auf dem Acker ausgebracht wird. Der Gemeinderat fragt, wie dies geklärt werden kann? Der Vorsitzende sagt, dass wir gerade dabei sind das mit dem Pächter zu besprechen.
- Die Frage, ab es schon eine neue Leitung für die Bücherei im Wasserschloss gibt, verweist Bürgermeister Roland Schmitt auf die nichtöffentliche Sitzung, da es sich bei diesem Punkt um eine Personalangelegenheit handelt.
- Die Situation vor den Häusern Gartenstraße 11 und 11a vor denen die Stellplätze quer angeordnet sind, ähnlich wie vor den Anwesen Gartenstraße 23 und 25 wird angesprochen. Dies sei nicht richtig und es wird gefragt, was die Gemeinde diesbezüglich machen will? Der Vorsitzende gibt dem Redner recht. Es muss in der Sache eine Differenzierung zwischen Baurecht und Verkehrsrecht stattfinden. Die Bauaufsicht am Landratsamt Würzburg war vor Ort und hat sich die Situation angeschaut. Sollte Handlungsbedarf besteht wird dies sicher jetzt von der Bauaufsicht veranlasst werden, so Bürgermeister Roland Schmitt.

## **6.3 Fragen aus der Bürgerschaft**

- Im Gewerbegebiet Sauleite wurde gegenüber dem Betrieb der Fa. Ellein ein Parkverbot angeordnet. Es wird gefragt, was der Grund dafür ist? Der Vorsitzende begründet das Parkverbot damit, dass die Verkehrsführung geändert werden soll. Man beabsichtigt den Parkstreifen aufzulösen, um es auch großen Fahrzeugen mit großen "Schleppkurven" zu ermöglichen aus den Grundstücken zu fahren.
- Es wird gefragt, ob man sich für den Kauf von Gewerbegrundstücken in der Sauleite bei der Gemeinde bewerben kann? Laut Bürgermeister Roland Schmitt ist dies aktuell nicht möglich, da wir die Grundstücke für gemeindliche Zwecke benötigen.



- Ob Gräben an Straßen Gewässer dritter Ordnung sind lautet die Frage eines Bürgers? Wo kann ersehen werden, welche Gewässer in Rottendorf Gewässer dritter Ordnung sind? Der Vorsitzende bittet den Bürger auf die Verwaltung zuzugehen. Wir helfen in dieser Frage gerne weiter.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Schmitt". The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'R'.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister