

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
16.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift öffentlicher Teil	3
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Baumbestand Obertorstr - nach Aufmaß	13
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Grundriss_Erdgeschoss_545286_2.1	14
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Gutachten zum Baumbestand in der Obertorstraße	15
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Lageplan_mit_Darstellung_des_Bauvorhaben_545280_2.1	25
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Schnitt_1-1__Schnitt_2-2__Ansichten_545287_2.1	26
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Schnitt_1-1__Schnitt_2-2__Ansichten_545288_2.1	27
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 1, Stellplatznachweis_545307_2.0	28
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 2, 260311_Einbeziehungssatzung Vord Talweg_Begründung	29
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 2, 260311_Einbeziehungssatzung Vord Talweg_Planzeichnung	32
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 3, 260311_Einbeziehungssatzung Schwaigerskeller_Begründung	33
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 3, 260311_Einbeziehungssatzung Schwaigerskeller_Planzeichnung	36
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 4, 2014 09_Antrag Verlängerung 5	37
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 5, 2014 9_Pläne	38
GR 16.04.2026, Anhang zu TOP 8, Übersicht Mehreinnahmen und Mehrausgaben	40

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.04.2026

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:23 Uhr

Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

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

Seeger, Christopher

Dürr, Helga

Hauck, Volker

Pohly, Josef

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

Schneider, Anke

Siedler, Herbert, Dr.

Vogel-Weigel, Lena

Verwaltung

Habersack, Markus

Konrad, Christine

Ripperger, Stefan

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Distler, Eva-Maria, Dr.

Wohlfart, Monika

Wolf, Detlef

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Wohnanlage im Teileigentum mit Doppelparkergaragen, Fahrrad-, Mülleinhausung und Außenanlagen auf dem Grundstück FlNr. 6, Würzburger Straße 16
Vorlage: BV/021/2026
- 2 Einbeziehungssatzung "Vorderer Talweg"; Beschluss zur Beteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
Vorlage: BV/017/2026
- 3 Einbeziehungssatzung "Am Schwaigerskeller"; Beschluss zur Beteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
Vorlage: BV/018/2026
- 4 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 145, Hauptstraße 10
Vorlage: BV/019/2026
- 5 Mittagsbetreuung an der Grundschule Rottendorf
Änderung der Buchungszeiten für die Betreuung der Schulkinder
Vorlage: GL/006/2026
- 6 Wasserwerk Rottendorf; Jahresabschluss 2024
Vorlage: FV/011/2026
- 7 Photovoltaikanlagen Rottendorf; Jahresabschluss 2024
Vorlage: FV/012/2026
- 8 Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Einnahmen und Ausgaben des Haushaltsjahres 2025
Vorlage: FV/014/2026
- 9 Sonstiges
- 9.1 Informationen für den Gemeinderat
- 9.2 Fragen aus dem Gemeinderat
- 9.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass für die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.03.2026 ohne Einwendungen.

1 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Wohnanlage im Teileigentum mit Doppelparkergaragen, Fahrrad-, Mülleinhausung und Außenanlagen auf dem Grundstück FINr. 6, Würzburger Straße 16 Vorlage: BV/021/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bauvorhaben sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich. Einige Befreiungen betreffen die Grundzüge der Planung. Mit der neuen Sonderregelung §246e BauGB, dem sogenannten „Bauturbo“, sind für Wohngebäude Befreiungen von den Grundzügen der Planung möglich, da bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden kann. Die Entscheidung darüber trifft allein der Gemeinderat. Die Abweichungen vom BauGB müssen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Außerdem wird eine Abweichung von der Landesbauordnung zu den Abstandsflächen benötigt.

Die erforderlichen Befreiungen und Abweichungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.03.2026 bereits erteilt.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 40 Stellplätze erforderlich. Für das Bestandsgebäude sind 11 Stellplätze vorhanden. 51 Stellplätze sind nachgewiesen.

In seiner Sitzung vom 13.03.2026 hat der Gemeinderat für sein Einvernehmen allerdings die Bedingung gestellt, dass zum Schutz der bestehenden Bäume in der Obertorstraße in deren Kronenbereich keine Gebäude errichtet werden dürfen. Eine Überprüfung in der Verwaltung hat ergeben, dass die geplanten Doppelparker den gleichen Abstand (ca. 5,20 m) zu den zwischenzeitlich vermessenen Bäumen einhalten, wie die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen der Tiefgarage.

Der Antragsteller hat noch zwei Planungsvarianten erarbeitet, bei denen die Garagengebäude weiter von den Bäumen abgerückt sind:

Variante 1- Reduzierung auf zwei Garagenbaukörper. Dadurch entfallen insgesamt fünf Stellplätze.

Variante 2 - Zusammenfassung der drei Garagenbaukörper zu einem kompakten Baukörper näher am Wohngebäude. Auch hierdurch entfallen ebenfalls fünf Stellplätze.

In beiden Fällen würde der Antragsteller eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragen. Es verbleiben dennoch insgesamt 35 Stellplätze, was insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils an Zweizimmerwohnungen für das Vorhaben ausreichend sein könnte.

Des Weiteren hat der Antragsteller ein Baumgutachten für die ursprüngliche Planung erstellen lassen, das zu folgendem Ergebnis kommt:

„Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bauvorhabens bei Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise und der Erarbeitung eines Baumschutzkonzepts ohne nachteilige Auswirkungen auf die Standsicherheit erfolgen kann. Ob die Vitalität der Bäume durch die Maßnahmen kurzfristig geschwächt wird, hängt von der Anzahl und Dimension der Wurzelkappungen ab. Das Absterben der Bäume durch die Baumaßnahmen ist bei fachgerechter Umsetzung unwahrscheinlich.“

Im Gemeinderat entsteht eine umfangreiche Diskussion, ob der Bau der Doppelparker mit dem Erhalt der Bäume vereinbar ist. Die Themen schlechte Erfahrungen beim Bau des Wasserschlosses, Trockenstress durch Klimawandel, Gleichbehandlung mit der vorher geplanten Tiefgarage, Gleichbehandlung mit anderen Großbäumen im Gemeindegebiet (z.B. Baugebiet Am Sand West), Wichtigkeit der notwendigen Wohnungen und mögliche Reduzierung der Anzahl an Stellplätzen werden dabei erörtert. Im Ergebnis kommt der Gemeinderat zu der Entscheidung, mit Auflagen zuzustimmen, und fasst folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die Bedingung bezüglich des Bauens im Kronenbereichs entfällt. Stattdessen ist als Auflage aufzunehmen, dass im Bereich der Doppelparker ein Baumgutachter während der Baumaßnahme einzubinden ist und entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen sind. Im Übrigen gilt der Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2026 weiterhin.

Abstimmungsergebnis: 16 : 3 beschlossen

**2 Einbeziehungssatzung "Vorderer Talweg"; Beschluss zur Beteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
Vorlage: BV/017/2026**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.07.2025 beschlossen, den Entwurf zu einer Einbeziehungssatzung für die Flächen westlich des Vorderen Talwegs zwischen der Bebauung der Lilienstraße, der Hochspannungsleitung und der Bebauung Anemonenstraße zu erstellen.

Für die Erstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 35 BauGB bestimmte grünordnerische Leistungen erforderlich. Zum einen muss nachgewiesen werden, dass das geplante Vorhaben keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Zum anderen ist zu belegen, dass keine naturschutzfachlichen Schutzgüter beeinträchtigt werden. Daher müssen die Eingriffe ermittelt und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die Grünordnung mit Eingriffsregelung liegt vor und wurde in den Entwurf der Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

Gemäß § 34 Abs. 6 sind die Bürger und die Träger öffentlicher Belange in Form einer Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung) an der Planung zu beteiligen.

Einzelne Mitglieder des Gemeinderats fragen nach den Eigentumsverhältnissen und der geplanten Grundstücksaufteilung. Des weiteren wird der erforderliche Artenschutz für Eidechsen erörtert. Danach fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Vorderer Talweg“ und der Entwurf der Begründung werden in der Fassung vom 11.03.2026 gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Vorderer Talweg“ und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**3 Einbeziehungssatzung "Am Schwaigerskeller"; Beschluss zur Beteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
Vorlage: BV/018/2026**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.07.2025 beschlossen, den Entwurf zu einer Einbeziehungssatzung für die Flächen nördlich der Straße „Am Schwaigerskeller“ zu erstellen.

Für die Erstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 35 BauGB bestimmte grünordnerische Leistungen erforderlich. Zum einen muss nachgewiesen werden, dass das geplante Vorhaben keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Zum anderen ist zu belegen, dass keine naturschutzfachlichen

Schutzgüter beeinträchtigt werden. Daher müssen die Eingriffe ermittelt und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die Grünordnung mit Eingriffsregelung liegt vor und wurde in den Entwurf der Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

Gemäß § 34 Abs. 6 sind die Bürger und die Träger öffentlicher Belange in Form einer Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung) an der Planung zu beteiligen.

Ein Mitglied des Gemeinderats äußert seine Bedenken, da das Privatgrundstück im Geltungsbereich vor Begehung durch die Landschaftsplanerin gerodet wurde. Nach einer Rückfrage zur Umlegung der Kosten für die Grünordnungsplanung fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeller“ und der Entwurf der Begründung werden in der Fassung vom 11.03.2026 gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeller“ und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**4 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 145, Hauptstraße 10
Vorlage: BV/019/2026**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.04.2014 dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich hat der Bauausschuss mehrfach einer Verlängerung zugestimmt. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben Umbau der Scheune zu Wohnzwecken löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus, da in der Stellplatzsatzung Änderungen zu Wohnzwecken im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO von der Stellplatzpflicht ausgenommen sind. Dies sind Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden. Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Verlängerung der Geltungsdauer des oben genannten Vorbescheids um vier Jahre.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig (Das Gemeinderatsmitglied Volker Hauck hat aufgrund persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.)

**5 Mittagsbetreuung an der Grundschule Rottendorf
Änderung der Buchungszeiten für die Betreuung der Schulkinder
Vorlage: GL/006/2026**

Sachverhalt:

Aktuell kann die Mittagsbetreuung in der Grundschule Rottendorf bis 14 Uhr an einem Tag, an zwei Tagen und an drei bis fünf Tagen in der Woche gebucht werden. Der Elternbeitrag für einen Tag liegt bei 25 €, für zwei Tage bei 40 € und für drei bis fünf Tage bei 60 € monatlich. Bei der verlängerten Mittagsbetreuung bis 16 Uhr liegt der Elternbeitrag für einen Tag bei 25 €, bei zwei Tagen bei 40 € und bei drei

bis fünf Tagen bei 60 € monatlich. Für den Betrieb der Mittagsbetreuung und der verlängerten Mittagsbetreuung erhält die Gemeinde Rottendorf eine staatliche Förderung.

Bei den Förderbestimmungen hat sich geändert, dass Kinder und Gruppen, die nur einen Tag Betreuung in der Woche buchen nicht mehr staatlich gefördert werden. Bürgermeister und Verwaltung schlagen deshalb vor, nur noch die Möglichkeit mit der Betreuung an zwei Tagen und an drei bis fünf Tagen anzubieten. Laut Frau Luksch nehmen das Betreuungsangebot mit einem Wochentag aktuell auch nur vier Schulkinder wahr.

Ferner hat sich geändert, dass wir auch die Buchung für die Betreuung bis 15 Uhr anbieten könnten. Dies schlagen wir aber in Abstimmung mit Frau Luksch nicht vor. Zum einen können die Schulkinder, die in der verlängerten Mittagsbetreuung bis 16 Uhr für 60 € im Monat betreut werden, auch jetzt schon früher wie 16 Uhr abgeholt werden. Zum anderen müssten wir dann günstigere Elterntarife als für die Betreuung bis 16 Uhr anbieten, was unser ohnehin schon vorhandenes Defizit für die Mittagsbetreuung noch vergrößern würde.

Nachdem die Verwaltung auf Nachfrage bestätigt, dass das Defizit in der Mittagsbetreuung bereits heute schon fast 80.000 € beträgt fasst der Gemeinderat auf Vorschlag von Bürgermeister und Verwaltung folgenden

Beschluss:

Ab 01.09.2026 sind die Mittagsbetreuung und die verlängerte Mittagsbetreuung nur noch für zwei Tage oder drei bis fünf Tage buchbar. Die täglichen Buchungszeiten für die Mittagsbetreuung bis 14 Uhr und für die verlängerte Mittagsbetreuung bis 16 Uhr bleiben unverändert bestehen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

6 Wasserwerk Rottendorf; Jahresabschluss 2024 Vorlage: FV/011/2026

Sachverhalt:

Allgemeines – Auftrag und Durchführung

Auf Grund des Auftrages der Gemeinde Rottendorf führte der steuerliche Berater, Herr Georg Höfling, die Beratung zur Aufstellung des kaufmännischen Jahresabschlusses der Gemeindewerke durch. Die Beratung erfolgte auf der Grundlage des Sachbuches der kameralistischen Buchführung, wobei ergänzende Auskünfte durch die Verwaltung erteilt wurden. Die Steuererklärung für Körperschafts- und Umsatzsteuer wurde erstellt. Die Beratung erfolgte mit der berufsüblichen Sorgfalt. Eine eingehende Überprüfung der Wertansätze war nicht Gegenstand der Beratung. Als Umsatzerlöse wurden die von der Verwaltung ermittelten Werte zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung und den Erfolgsvergleich verwiesen. Die Wasserversorgung erzielte im Jahr 2024 einen steuerlichen Verlust von 52.944,54 €. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Beschluss:

- a) Der Jahresabschluss 2024 wird festgestellt.
- b) Der Jahresverlust von 52.944,54 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- c) Jahresgewinne (sofern erzielt) werden künftig generell der Rücklage zugeführt.
- d) Konzessionsabgabe wird weiterhin nach den steuerlich zulässigen Sätzen gezahlt.
- e) Verbindlichkeiten (1 %) bzw. Guthaben (1 %) bei der Gemeinde sind weiterhin banküblich zu verzinsen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

7 Photovoltaikanlagen Rottendorf; Jahresabschluss 2024 **Vorlage: FV/012/2026**

Sachverhalt:

Allgemeines – Auftrag und Durchführung

Auf Grund des Auftrages der Gemeinde Rottendorf führte der steuerliche Berater, Herr Georg Höfling, die Beratung und Aufstellung des kaufmännischen Jahresabschlusses der Photovoltaikanlagen durch. Der Jahresabschluss 2024 wurde nach den ungeprüften Unterlagen der Gemeinde unter der Zugrundelegung der beruflichen Sorgfalt erstellt.

Jahresabschluss:

Der steuerliche Jahresabschluss 2024 schließt mit folgender Summe:

Jahresüberschuss 3.990,46 €

Beschluss:

- a) Der Jahresabschluss 2024 wird festgestellt.
- b) Der Jahresüberschuss 2024 wird in die Rücklage eingestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

8 Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Einnahmen und Ausgaben des Haushaltsjahres 2025 **Vorlage: FV/014/2026**

Sachverhalt:

Die über- und außerplanmäßigen Mehreinnahmen und Mehrausgaben des Haushaltsjahres 2025 werden vom Kämmerer im Einzelnen erläutert.

Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 2c der Geschäftsordnung werden die über- und außerplanmäßigen Mehrausgaben und Mehreinnahmen ab 12.500 € (überplanmäßig) bzw. 6.250 € (außerplanmäßig) vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt den über- und außerplanmäßigen Mehreinnahmen und Mehrausgaben des Haushaltsjahres 2025 seine Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

9 Sonstiges

9.1 Informationen für den Gemeinderat

- In der Nähe des Ameisenholzes wird aktuell eine Photovoltaikanlage auf einer Fläche von 1,3 ha errichtet mit 1.700 Modulen und einer Investition von 1 Mio. €. Es wird mit einem Stromertrag von ca. 1.200 MWh gerechnet, was Strom für ca. 300 Haushalte entspricht.
- Bei einer Ortseinsicht mit unserem Förster Phil Krösser im Waldgebiet Grasholz wurde festgelegt, dass ein Teil des Efeus an den Bäumen gekappt wird. Efeu nutzt den Baum nur als Klettergerüst und ist für einen vitalen Baum kein Schädling, sondern kann sogar durch die Beschattung des Stammes nützlich sein. Wenn jedoch bereits der Bewuchs in die Baumkronen geht sollten die Ranken unten am Stamm durchgesägt werden.

- Bzgl. des Glasfaserausbaus durch die Fa. Glasfaser +, kann der Vorsitzende berichten, dass nach der Festlegung der notwendigen Netzverteilungskästen (ca. 30 Stück), - wurde diese Woche die Wegesicherung beantragt – wo in welcher Grabenausführung die Kabel verlegt werden sollen. Der Tiefbau vor Ort soll dann ca. im Juli 2026 beginnen.
- Termine:
Freitag, 17.04.2026 ist Bürgerversammlung
Montag, 11.05.2026 ist die konstituierende Sitzung des Gemeinderates
Montag, 18.05.2026 ist eine Bauausschusssitzung
Donnerstag, 21.05.2026 ist Gemeinderatssitzung
2. Bürgermeister Klaus Friedrich ergänzt, dass am 20.04.2026 um 18.30 Uhr der Gemeindeempfang zum 60. Geburtstag für Bürgermeister Roland Schmitt stattfindet.

9.2 Fragen aus dem Gemeinderat

- Der Gemeinderat will wissen, ob die Telekom Konzessionsabgabe an die Gemeinde leisten muss, wenn sie ihre Glasfaserkabel in den Gehsteigen der Gemeinde verlegt hat? Ferner sind die Glasfaserkästen oft sehr breit, was auf Kosten der Gehwegsicherheit geht. Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass die Gemeinde von der Telekom keine Konzessionsabgabe für die Verlegung der Glasfaserleitungen erhält. Er räumt ein, dass die Gehwegsicherheit tatsächlich unter den Glasfaserkästen leidet, aber irgendwo müssen die Kästen stehen. Vor 50 Jahren gab es auch noch keine Rollatoren.
- Im geplanten Baugebiet „Am Sand West“ ist es grün wie lange nicht. Der Gemeinderat will wissen, ob die „Schwarzbrache“ nicht mehr stattfindet? Wie der Vorsitzende berichtet, gibt es die Schwarzbrache sehr wohl noch. In der nächsten Woche soll wieder gegrubbert werden. Der Gemeinderat regt an, dass es sinnvoll wäre auch die Straße am Kindergarten am Grasholz zu mulchen.
- Der Gemeinderat fragt, ob es nicht möglich wäre im Wasserschlossgarten westlich und östlich auf den schiefen Flächen noch zusätzlich Bäume zu pflanzen? Der Vorsitzende sagt, dass er das vom gemeindlichen Bauamt prüfen lassen wird. Möglicherweise steht das Urheberrecht des Architekten entgegen.
- Der Sachstand hinsichtlich des Kaufs des Marienheims wird angefragt? Bürgermeister Roland Schmitt sagt, dass er das mit dem neuen Gemeinderat besprechen und von diesem entscheiden lassen will.
- Eine Gemeinderätin fragt, ob man nicht am Soccerfield am Grasholz ein Licht mit Bewegungsmelder installieren könnte, dann können die Spieler auch noch in der Dämmerung spielen und Sport machen? Wie der Vorsitzende sagt, müsste dies dann aber auch mit einer Zeitschaltuhr versehen werden, damit nicht bis tief in die Nacht gespielt wird. Wir werden den Vorschlag in der Verwaltung prüfen.
- Am Ende der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung der Wahlperiode 2020 – 2026 bedankt sich Bürgermeister Roland Schmitt bei allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten für deren Mitarbeit und Engagement in den letzten sechs Jahren. Den ausscheidenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäten wünscht er alles Gute und mit den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten die weiterhin im Gemeinderat vertreten sein werden wünscht er sich weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

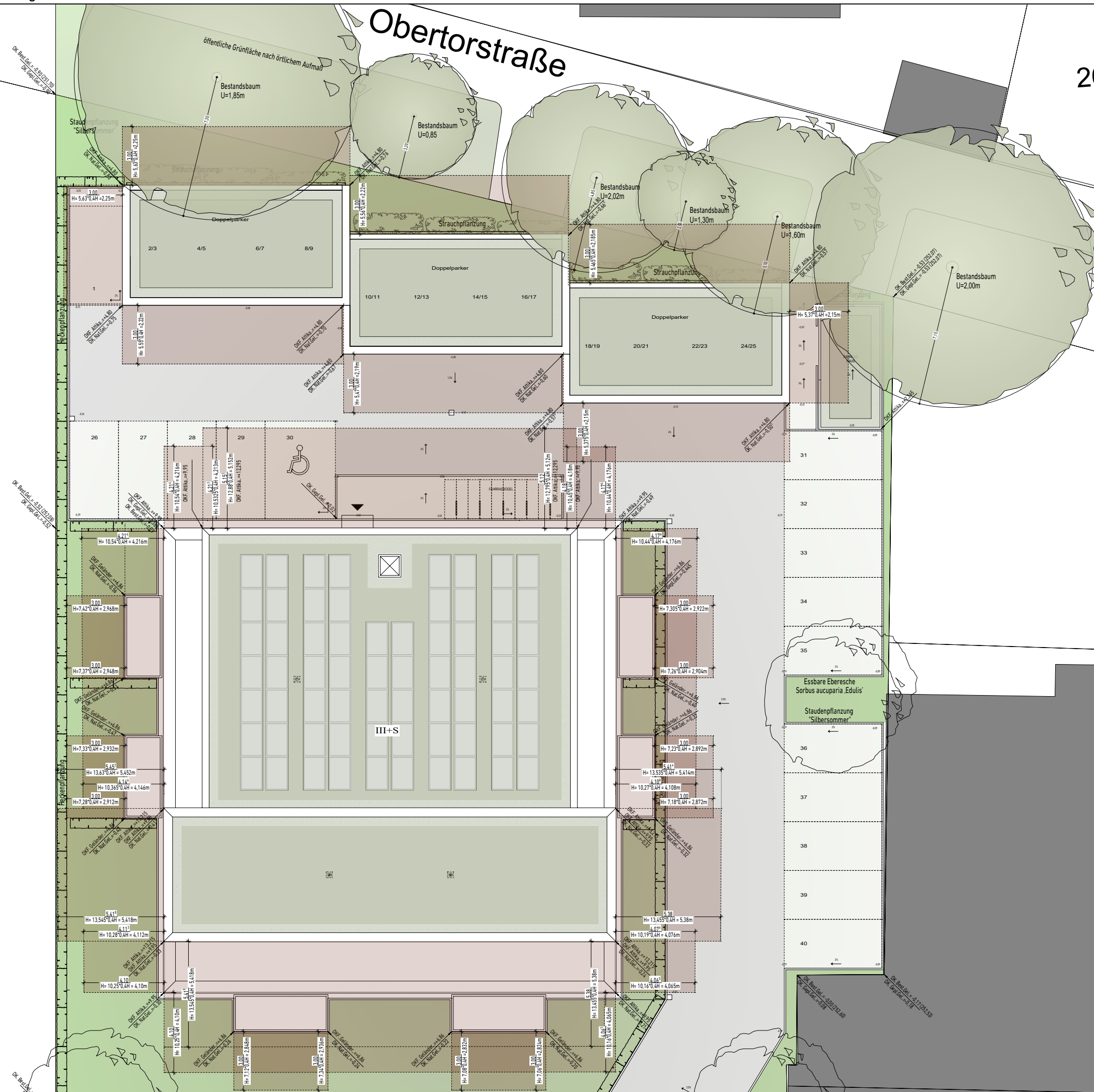
9.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende

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

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister





Fl.St.Nr.	Nachbarn	Unterschrift	Nachbarn	Unterschrift
1	Flick, Gisela Hofstraße 2a 97228 Rottendorf			
1/3	Hoyer, Andrew Vorderer Talweg 1 97228 Rottendorf			
5	Schneider, Elisabeth Würzburger Straße 12 97228 Rottendorf			
5/2	Hadrovic, Denis Hofmatt 9 8808 Pfäffikon (CH)			
	Trageser, Martin Würzburger Straße 19 97228 Rottendorf			
178/15	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			
2799/6	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			

Index	Datum	Gez	Änderung
00	18.02.2026	ES/JLI	

±0.00 FFB = +252,60 ü.NN

Maßstab: 1:1000

Projekt: 26-01-000 ROSENTRITT ROTTENDORF
NEUBAU EINER WOHNANLAGE IM TEILEIGENTUM
Würzburger Straße 16, 97228 Rottendorf - FLUR NR. 6

Bauherr: Rosentritt Wohnbau GmbH
Sanderstr. 35
97070 Würzburg

Planinhalt: Grundriss

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BAUEINGABE

Gezeichnet: ES/J Freigabe: ProjektNr.: 26-01-000

Geprüft: Datum: 18.02.2026 / 18.02.2026 Maßstab: 1:100

Plannummer: Tektur/Index: 00

o.e.a. oechner architekten ingenieure GmbH / Leistenstrasse 19 / 97082 Würzburg
Tel +49(0)931 797100 / Fax +49(0)931 7971050 / info@oeai.de / www.oeai.de

Gutachten zum Baumbestand in der Obertorstraße

Auftraggeber: Rosentritt Wohnbau GmbH

Gutachter: Tilia Baumpflege – Nikolai Pixis

Projekt: Baumaßnahme Würzburger Straße – Obertorstraße in 97228 Rottendorf

Datum Ortstermin: 24. März 2026, 08:30 Uhr



Abbildung 1: Lageplan der begutachteten Bäume

1. Anlass und Aufgabenstellung

Am 24. März 2026 fand ein gemeinsamer Ortstermin zwischen der Firma Rosentritt Wohnbau GmbH und der Firma Tilia Baumpflege zur Begutachtung der Bestandsbäume entlang der Obertorstraße statt. Die Bäume befinden sich auf Gemeindegrund angrenzend an ein Baugrundstück, dessen Erwerb durch die Rosentritt Wohnbau GmbH vorgesehen ist.

Ziel des Kurzgutachtens ist die fachliche Einschätzung, ob durch die geplante Errichtung von Nebengebäuden mit integrierten Duplex-Stellplätzen Beeinträchtigungen der Bestandsbäume zu erwarten sind. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf dem Wurzelbereich sowie auf der langfristigen Standsicherheit und Vitalität der Bäume.

2. Fachliche Kompetenz

Tilia Baumpflege verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Baumpflege, Baumkontrolle sowie Baumgutachten und ist unter anderem als fester Auftragnehmer für die Stadt Würzburg tätig. Sie übernimmt regelmäßig Maßnahmen zur Pflege, Kontrolle und Bewertung von Baumbeständen.

3. Fachliche Grundlagen

Statisch wirksamer Wurzelraum:

Der statisch wirksame Wurzelraum wird als der **doppelte Stammdurchmesser** um den Baum definiert. (BADER 2000)

Wurzelraum:

Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die **Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit** erfolgen.

Der Mindestabstand von Gräben, Mulden und Baugruben zum Wurzelanlauf muss das **Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe**, betragen. (DIN-18920)

Baumkrone:

Die fachgerechte Einkürzung von Kronenteilen darf nicht über Grobaststärke hinaus gehen. Äste dürfen somit bis **maximal 10 cm Aststärke** geschnitten werden. (ZTV-Baumpflege 2017)

4. Bewertung der örtlichen Situation

Im Rahmen des Ortstermins wurden die Bestandsbäume im Rahmen einer Erstaufnahme kontrolliert, eingemessen und hinsichtlich ihrer Lage zur geplanten Bebauung überprüft. Aktuell sind alle Bäume vital und nur leichte Schadsymptome an den Bäumen zu vermerken.

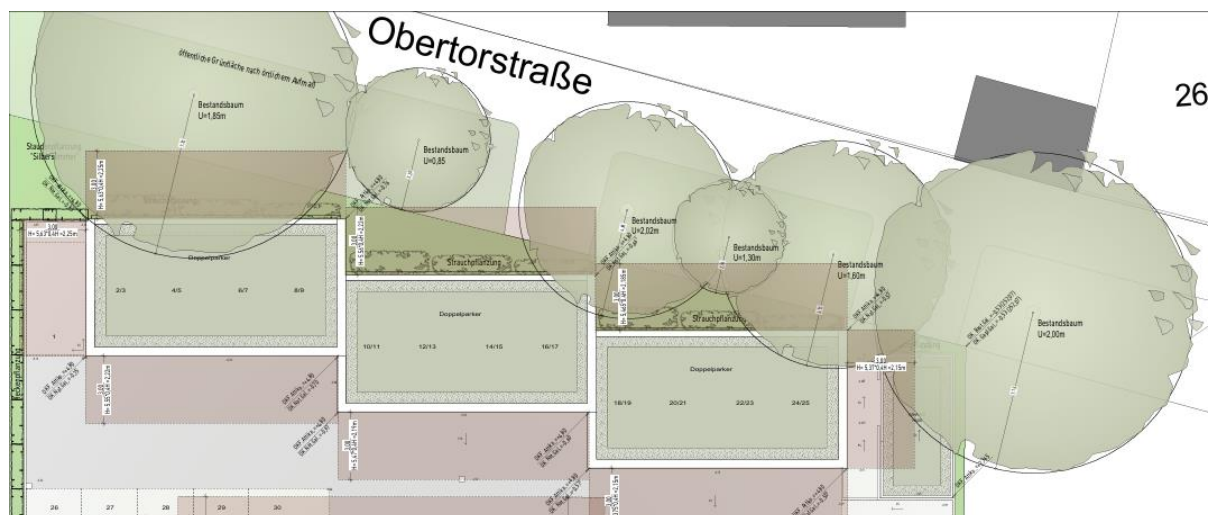


Abbildung 2: Bauplan inklusive der Begutachteten Bäume

Die Mindestabstände laut DIN-18920 können im Vorhandenen Bauplan nicht überall eingehalten werden. Bei den Baumnummern 1, 3 und 5 wird über diese definierte Grenze hinaus in den Wurzelraum eingegriffen.

Ob sich in diesem Bereich jedoch Wurzeln befinden, kann nur durch das Anlegen eines Wurzelsuchgrabens festgestellt werden.

Die R-SBB im Gegensatz dazu verlangt einen Abstand von mindestens 2,5 Meter vom Stammfuß. (FGSV 2023) Dieser kann durchgehend eingehalten werden.

Der statisch wirksame Wurzelraum ist bei keinem der Bäume betroffen. Somit kann eine Gefährdung der Standsicherheit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der erforderliche Rückschnitt der Bäume findet in einem Baumschonenden Rahmen nach ZTV-Baumpflege „Einkürzung von Kronenteilen“ statt.

5. Baubegleitende Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes

Zum Schutz des Baumbestandes wird empfohlen, die Baumaßnahme durch einen qualifizierten Fachbetrieb für Baumpflege und Baumschutz begleiten zu lassen und bereits vor Baubeginn ein Baumschutzkonzept zu erarbeiten. Diese Baumschutzfachliche Baubegleitung kann durch die Firma Tilia Baumpflege erfolgen.

6. Handschachtung

Im Zuge der Bauausführung erfolgt die Freilegung des Wurzelbereichs unter fachlicher Begleitung.

Ein Wurzelsuchgraben ist eine sorgfältige und präzise Methode, um Baumwurzeln freizulegen, ohne sie zu beschädigen. Dabei wird zunächst außerhalb sensibler Bereiche maschinell gearbeitet, bevor im Wurzelbereich eine händische Freilegung (Handschachtung) erfolgt.

Sollten im Zuge dieser Arbeiten einzelne Wurzeln im Randbereich betroffen sein, können diese fachgerecht behandelt werden. Hierzu zählt insbesondere eine saubere und schonende Wurzelkappung mittels Handsäge und anschließende Versiegelung der Schnittstellen mit Wundverschlussmittel.

Ergänzend wird empfohlen, den Kronentraufbereich sowie die Baumscheiben auf Gemeindegrund mittels Baumschutzzäunen zu schützen, um Baumschädigende Handlungen während der Baumaßnahme zu vermeiden.

7. Präventive Baumpflegemaßnahmen

Maßnahme	Baumnummern
4 x Einkürzung von Kronenteilen	1; 3; 4; 5
4 x Lichtraumprofil	3; 4; 5; 6

8. Zusammenfassung und fachliche Einschätzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände zwischen Baumstandorten und geplanter Bebauung, der guten Vitalität des Baumbestandes sowie der vorgesehenen fachgerechten und baubegleitenden Maßnahmen ergibt sich insgesamt eine positive Einschätzung der geplanten Baumaßnahme.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bauvorhabens bei Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise und der Erarbeitung eines Baumschutzkonzepts ohne nachteilige Auswirkungen auf die Standsicherheit erfolgen kann. Ob die Vitalität der Bäume durch die Maßnahmen kurzfristig geschwächt wird, hängt von der Anzahl und Dimension der Wurzelkappungen ab. Das Absterben der Bäume durch die Baumaßnahmen ist bei fachgerechter Umsetzung unwahrscheinlich.

Quellen

BADER, C. Untersuchungen über den statisch wirksamen Wurzelraum. Diplomarbeit, Fachhochschule Nürtingen; 2000

FGSV: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen R SBB; 2023

FLL: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege ZTV-Baumpflege; 2017

Normenausschuss Bauwesen (NABau) Deutsches Institut für Normung e. V.: DEUTSCHE NORM DIN 18920; 2014

Anhang



Abbildung 3: Baumnummer 1 - Linde



Abbildung 4: Baumnummer 2 - Linde



Abbildung 5: Baumnummer 3 - Linde



Abbildung 6 Baumnummer 4 - Linde



Abbildung 7: Baumnummer 5 - Rotbuche



Abbildung 8: Baumnummer 6 - Linde

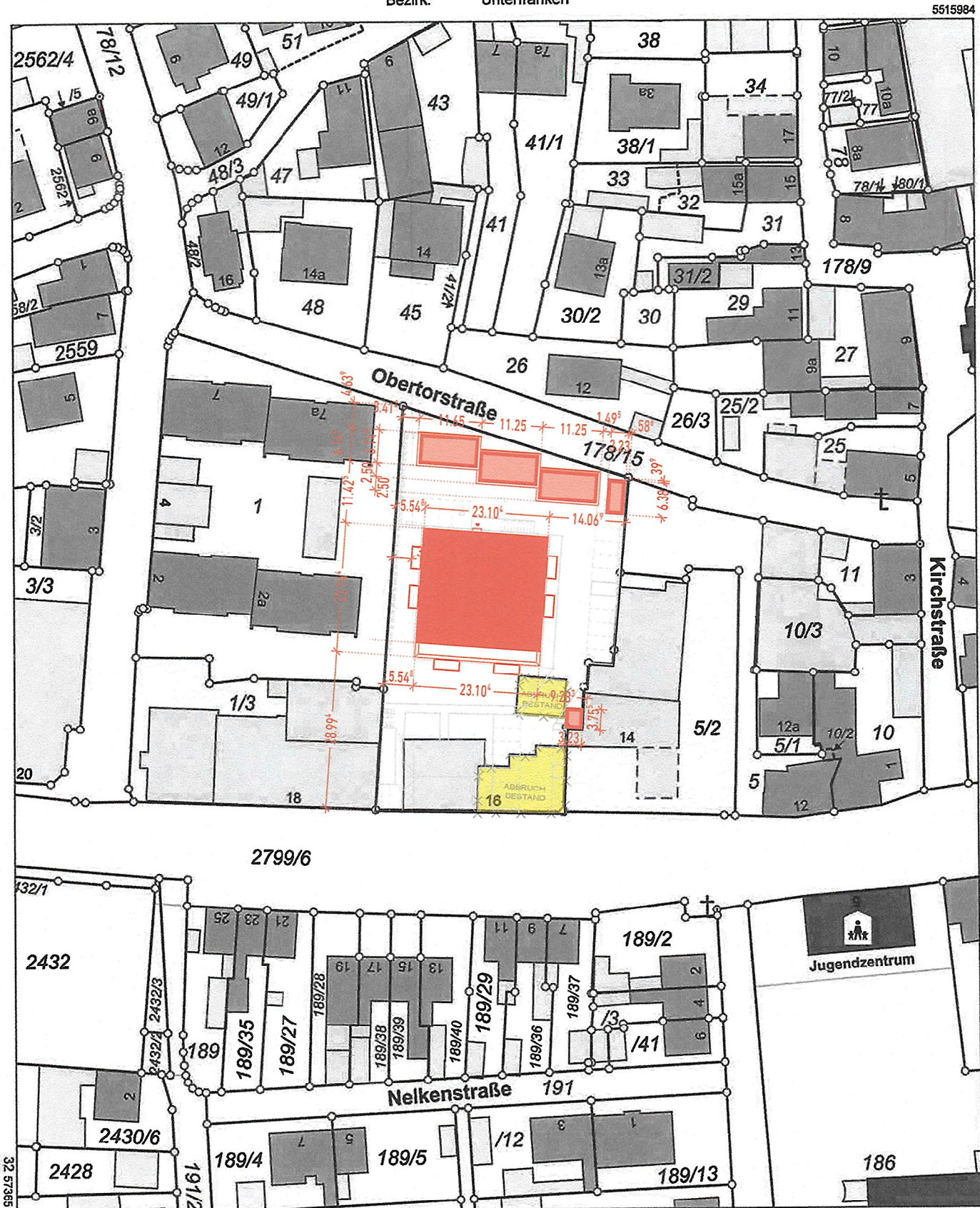


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 09.02.2026

Flurstück: 6
Gemarkung: Rottendorf

Gemeinde: Rottendorf
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: 06/522/2026

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Fl.St.Nr.	Nachbarn	Unterschrift	Nachbarn	Unterschrift
1/3	Hoyer, Andrew Vorderer Talweg 1 97228 Rottendorf			
5	Schneider, Elisabeth Würzburger Straße 12 97228 Rottendorf			
5/2	Schneider GmbH & Co. KG Würzburger Straße 12 97228 Rottendorf			
1	Flick, Gisela Hofstraße 2a 97228 Rottendorf Flick, Rainer Wilhelm Mittlerer Talweg 8 97228 Rottendorf Flick, Rainer Mittlerer Talweg 8 97228 Rottendorf			
178/15	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			
2799/6	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			

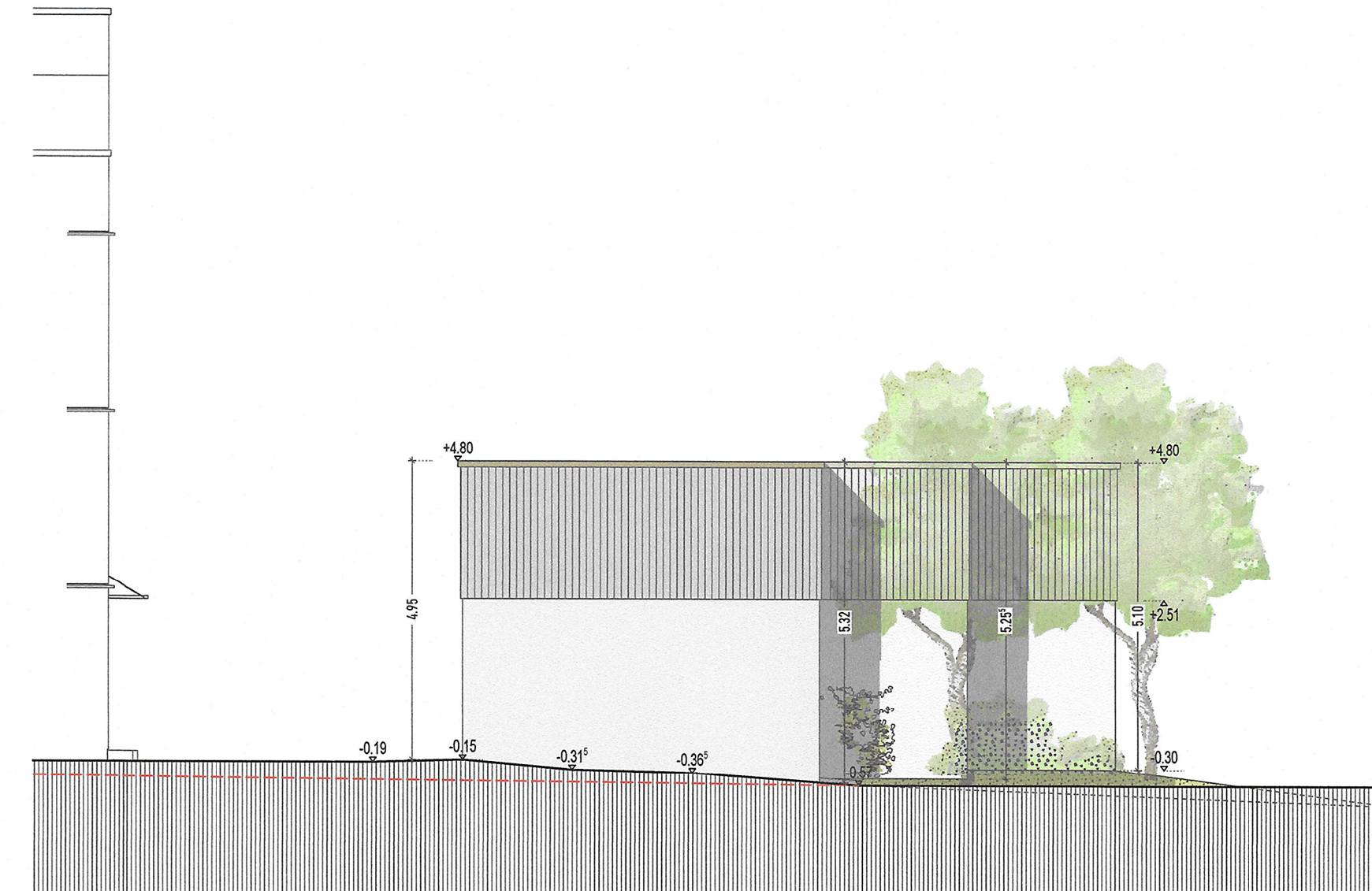
Index	Datum	Gez	Änderung
00	01.08.2025	ES/JLI	

Projekt	26-01-000 ROSENTRITT ROTTENDORF NEUBAU EINER WOHNANLAGE IM TEILEIGENTUM Würzburger Straße 16, 97228 Rottendorf - FLUR NR. 6		
Bauherr	Rosentritt Wohnbau GmbH Sanderstr. 35 97070 Würzburg		
Planinhalt	Grundriss		
AMTLICHER LAGEPLAN			
BAUEINGABE			
Gezeichnet	ES/J	Freigabe	Projektnr. 26-01-000
Geprüft	Datum	18.02.2026 / 01.08.2025	Maßstab 1:1000
oeai		oechsner architekten ingenieure GmbH / Leistenstrasse 19 / 97082 Würzburg Tel +49(0)931 797100 / Fax +49(0)931 7971050 / info@oeai.de / www.oeai.de	
Phase		Nr.	Planänderung
B		01	00
Tektur/Index		00	

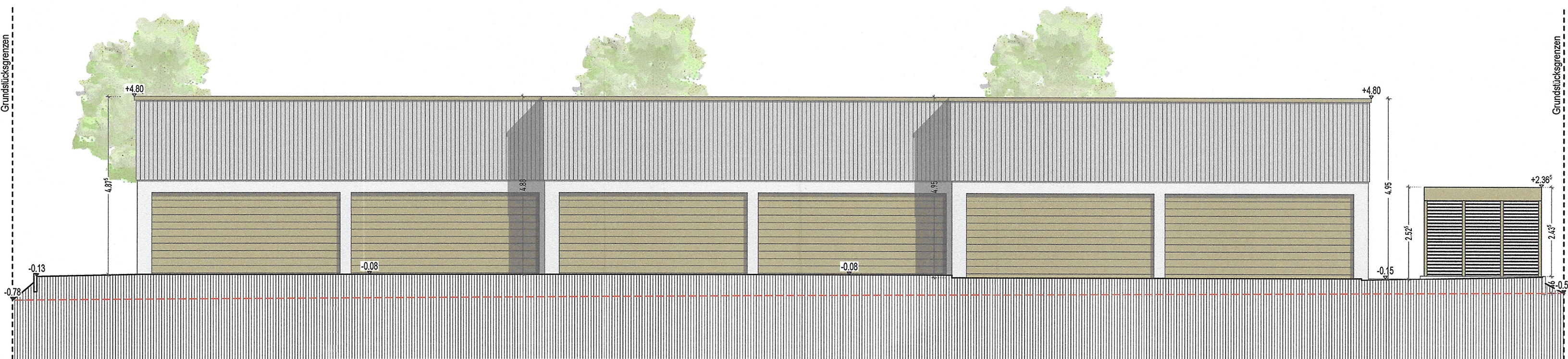




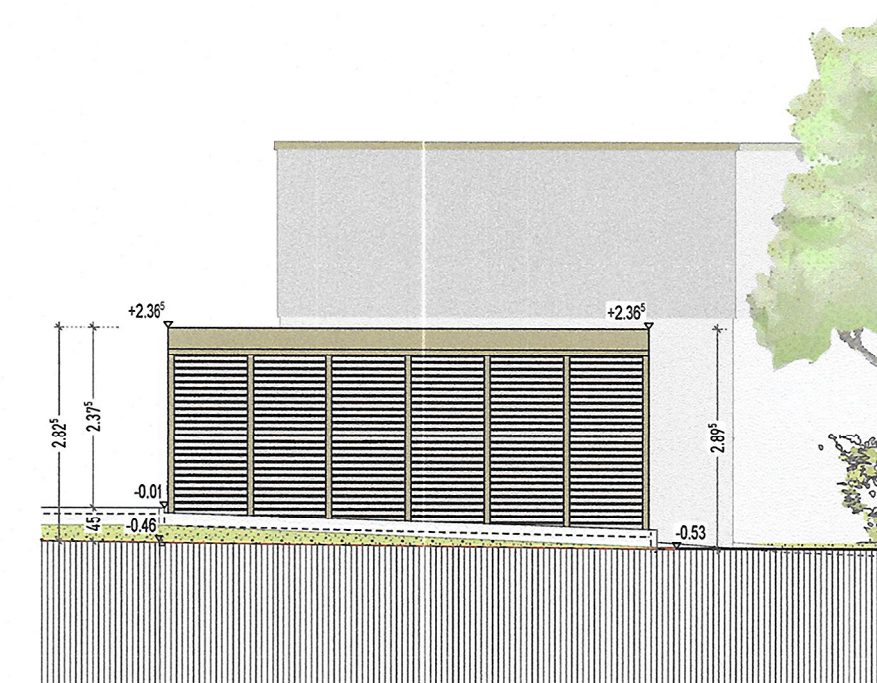
ANSICHT FAHRRADEINHAUSUNG UND DOPPELPARKANLAGE VON NORDEN - M 1:100



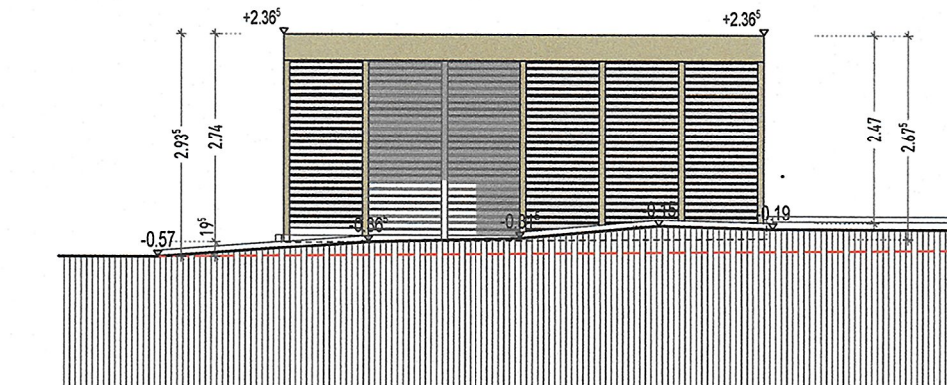
ANSICHT DOPPELPARKANLAGE VON OSTEN - M 1:100



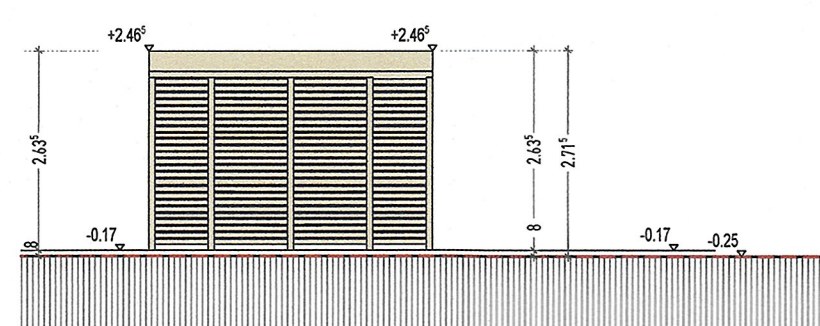
ANSICHT VON SÜDEN - M 1:100



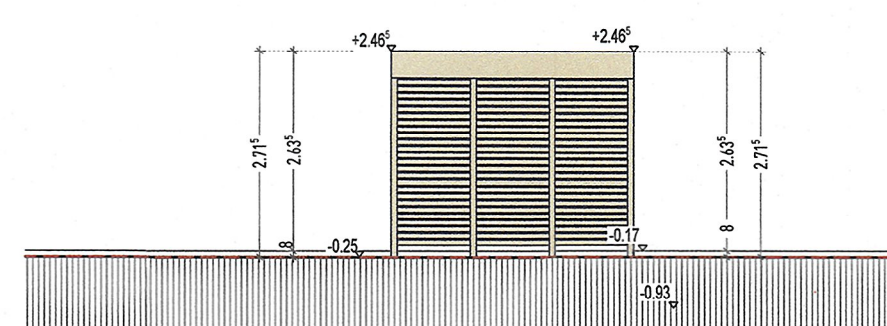
FAHRRADEINHAUSUNG - ANSICHT VON OSTEN M 1:100



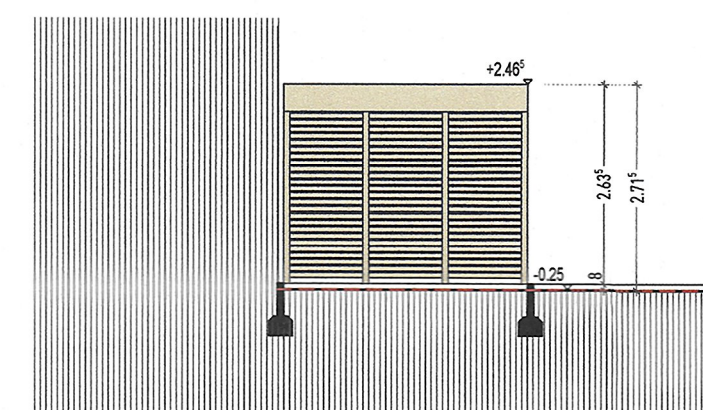
FAHRRADEINHAUSUNG - ANSICHT VON WESTEN M 1:100



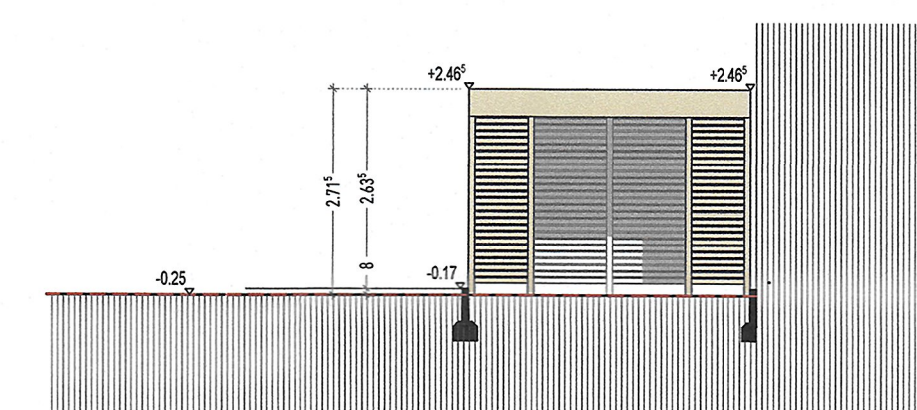
MÜLL EINHAUSUNG 1 - ANSICHT VON OSTEN M 1:100



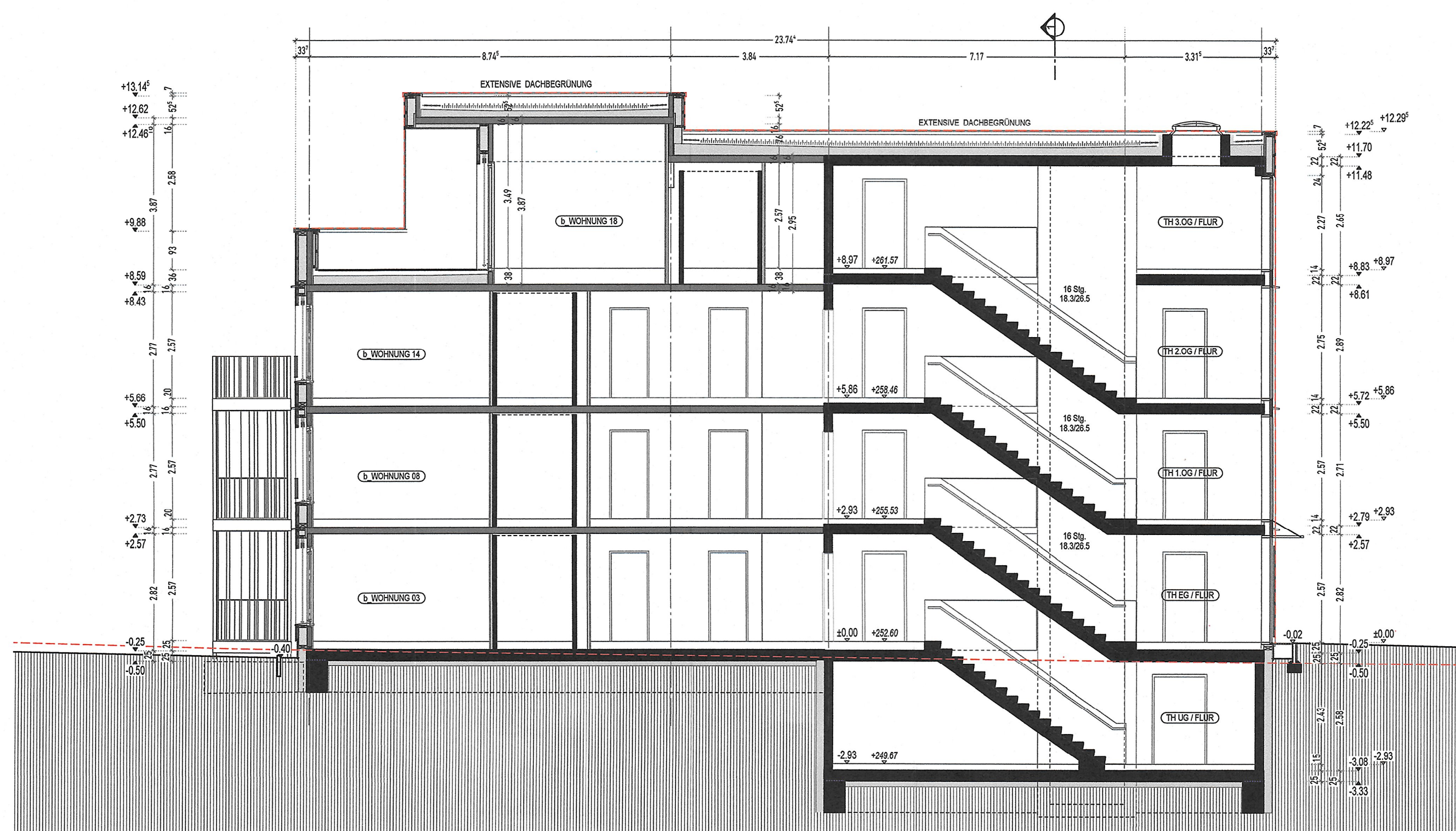
MÜLL EINHAUSUNG 1 - ANSICHT VON SÜDEN M 1:100



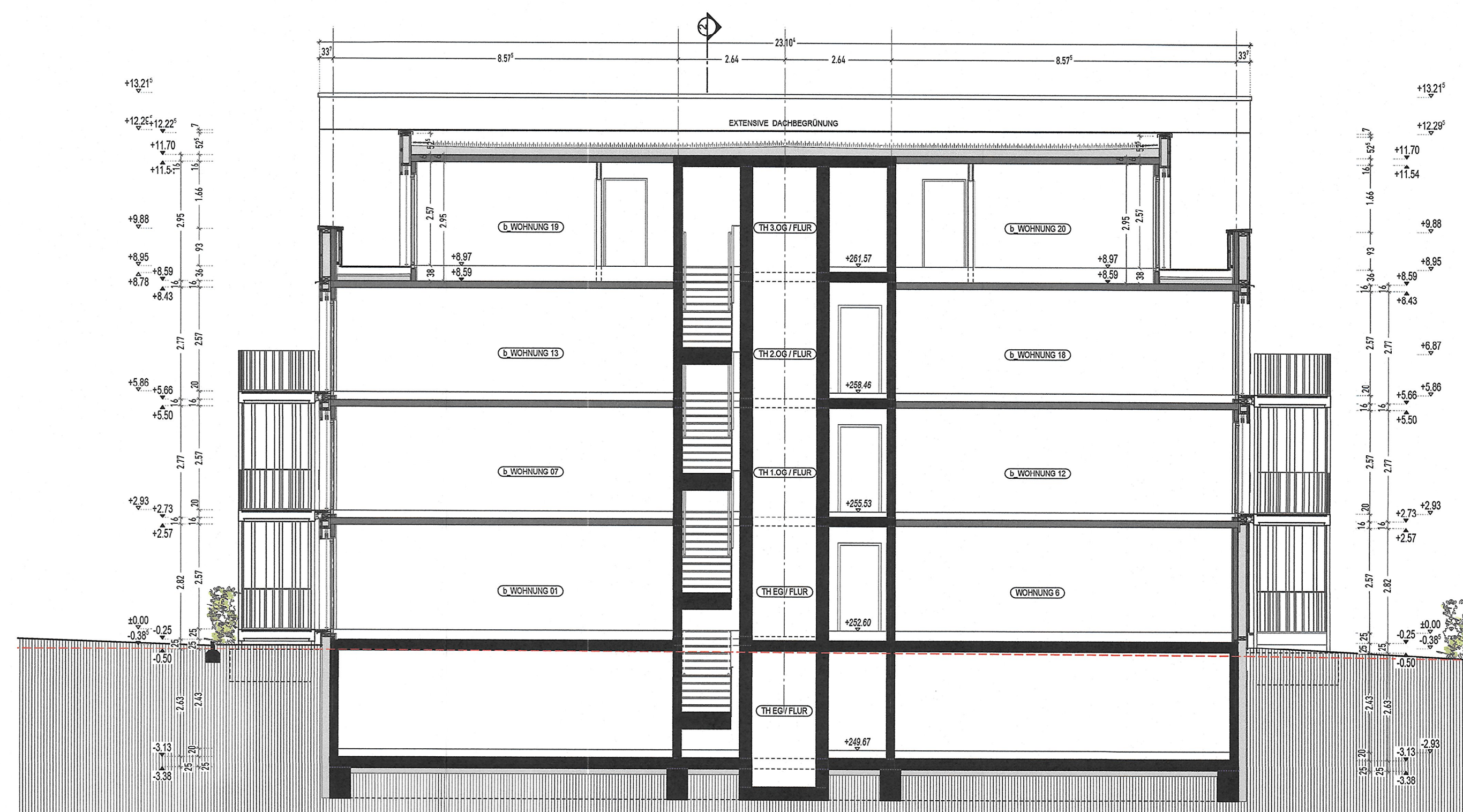
MÜLL EINHAUSUNG 1 - ANSICHT VON NODEN M 1:100



FAHRRADEINHAUSUNG - ANSICHT VON WESTEN M 1:100



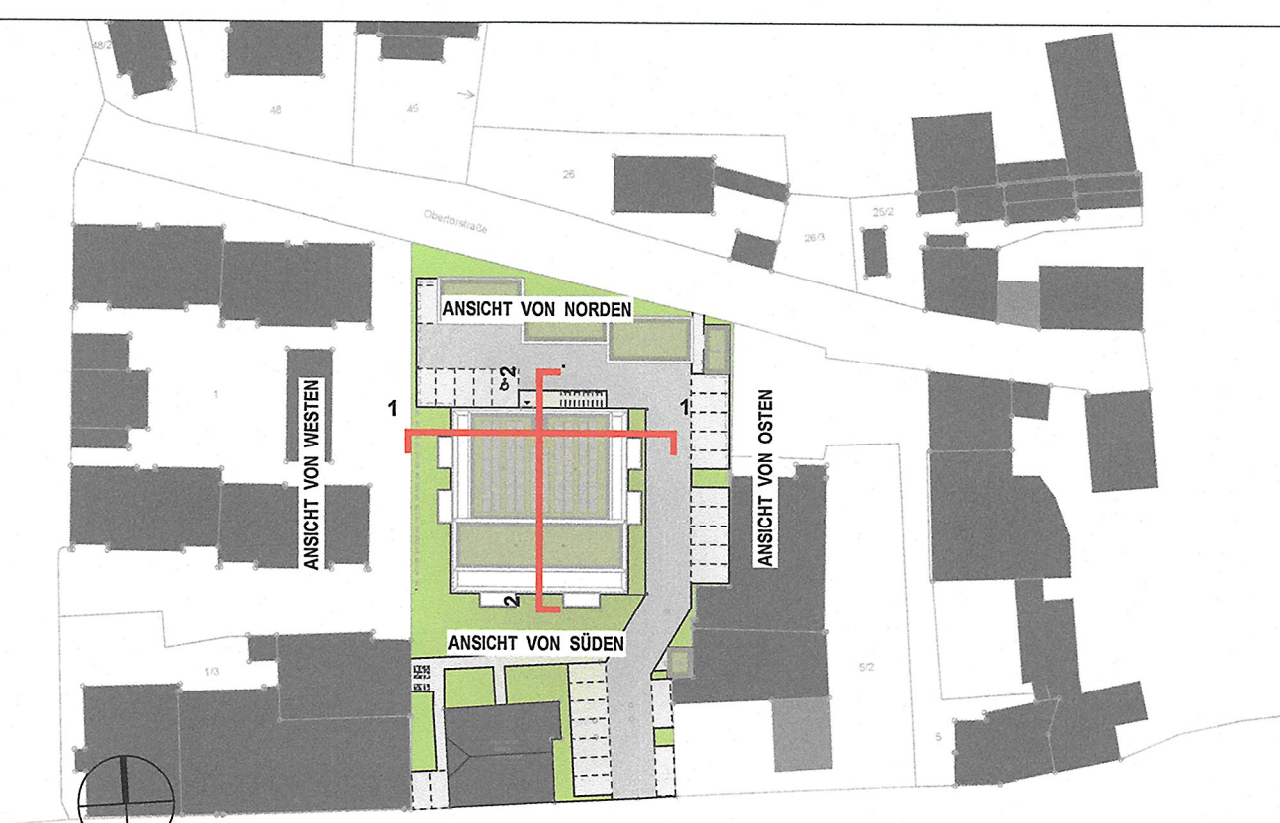
SCHNITT 2-2 - M 1:100



SCHNITT 1-1 - M 1:100

LEGENDE NATÜRLICHER GELÄNDEVERLAUF
----- NATÜRLICHER GELÄNDEVERLAUF (GEBÄUDE)

Tekur	Datum	Gez	Änderung
00	18.02.2026	ES/JLI	



±0.00 FFB = +252,60 ü.NN Maßstab: 1:1000

Projekt 26-01-000 ROSENTRITT ROTTENDORF
NEUBAU EINER WOHNANLAGE IM TEILEIGENTUM
Würzburger Straße 16, 97228 Rottendorf - FLUR NR. 6

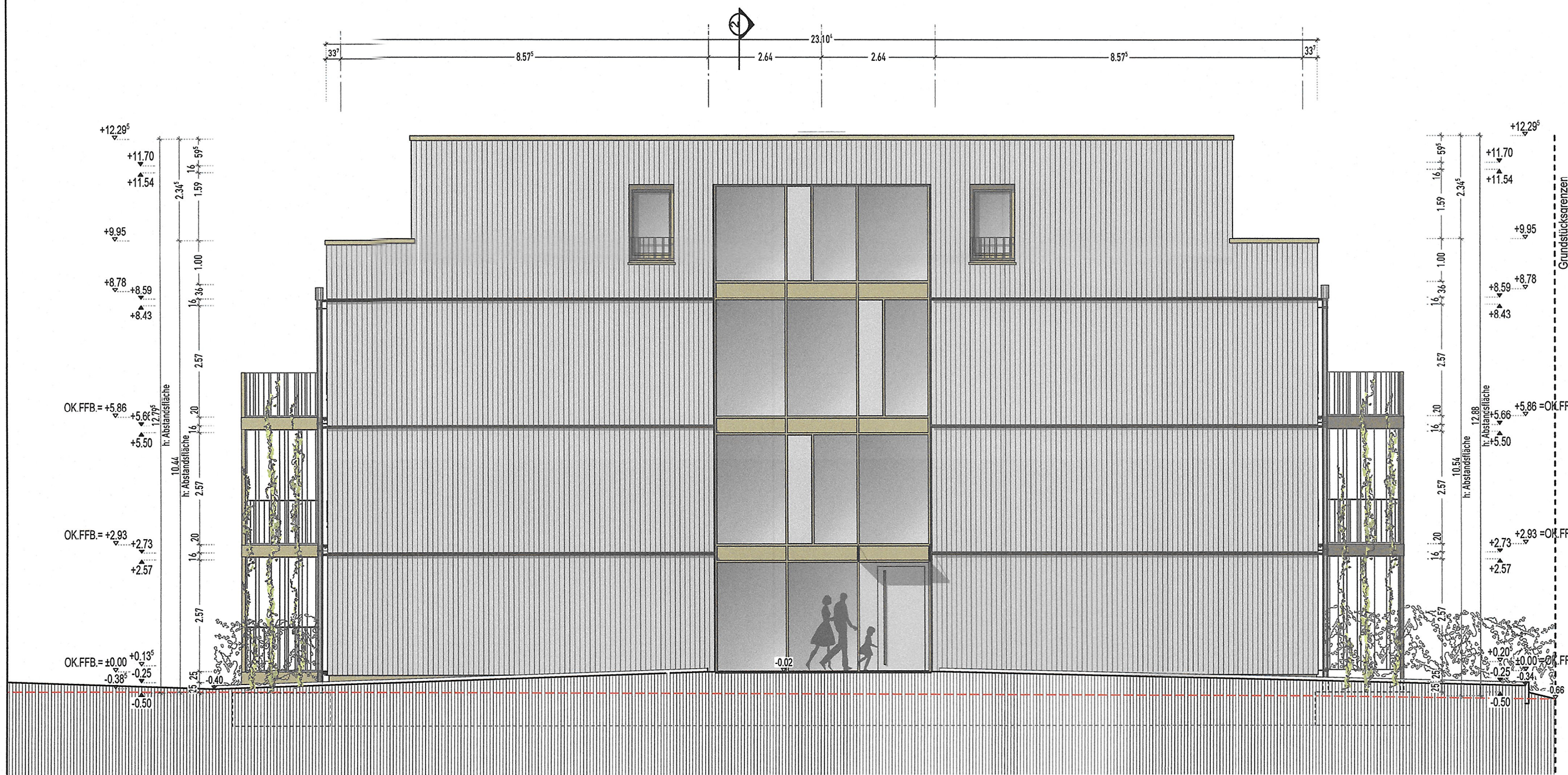
Bauherr Rosentritt Wohnbau GmbH
Sanderstr. 35
97070 Würzburg

Planinhalt Schnitt / Ansichten
SCHNITT 1-1 / SCHNITT 2-2 / ANSICHTEN

BAUEINGABE

Gezeichnet ES/J	Freigabe	Projektr. 26-01-000
Geprüft	Datum 18.02.2026 / 18.02.2026	Maßstab 1:100

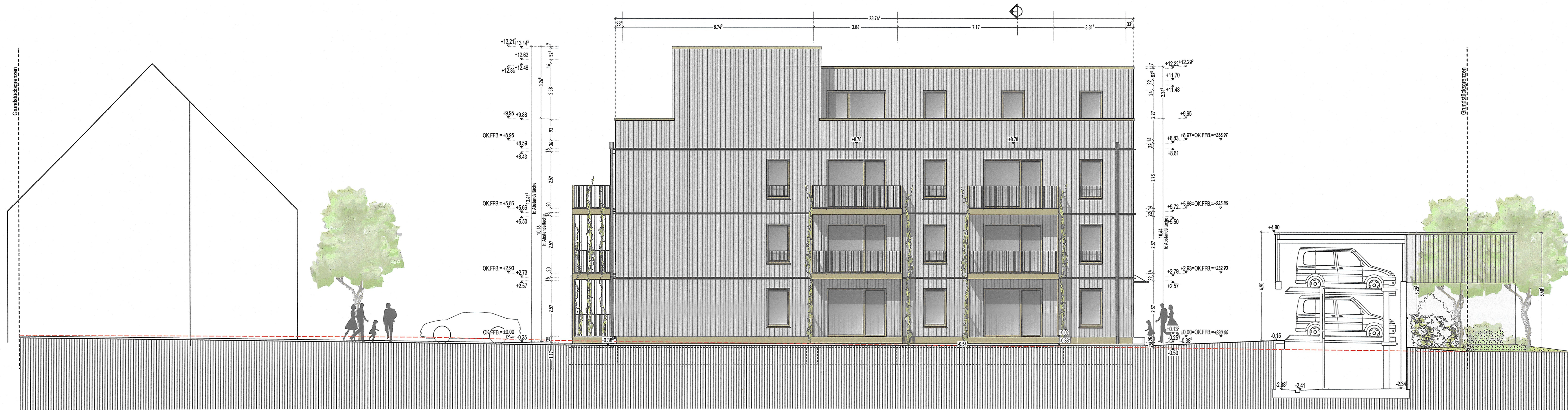
oear	ochsner architekten ingenieure GmbH / Leistenstrasse 19 / 97082 Würzburg Tel +490931 797150 / Fax +490931 7971550 / info@oear.de / www.oear.de	Phase B	Nr. 10	Planänderung 00	Tekur/Indx 00
------	---	---------	--------	-----------------	---------------



ANSICHT VON NORDEN - M 1:100



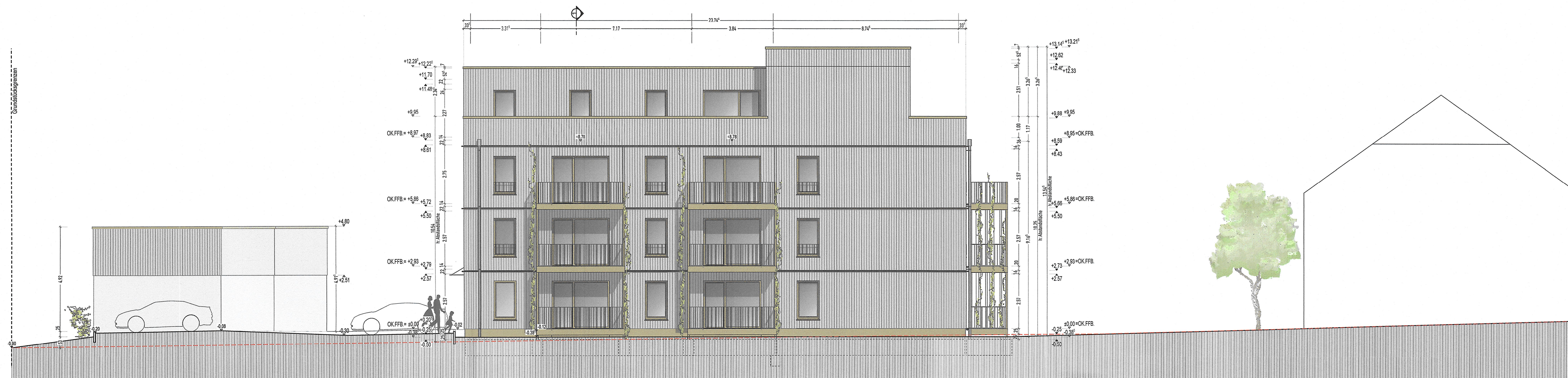
ANSICHT VON SÜDEN - M 1:100



BESTANDSGEBÄUDE

ANSICHT VON OSTEN - M 1:100

SCHNITT DOPPELPARKANLAGE



ANSICHT DOPPELPARKANLAGE VON WESTEN

ANSICHT VON WESTEN - M 1:100

BESTANDSGEBÄUDE

FLS.Nr.	Nachbarn	Unterschrift	Nachbarn	Unterschrift
1	Flick, Gisela Hofstraße 2a 97228 Rottendorf			
	Flick, Rainer Mittlerer Talweg 8 97228 Rottendorf			
	Flick, Rainer Wilhelm Mittlerer Talweg 8 97228 Rottendorf			
1/3	Hoyer, Andrew Vorderer Talweg 1 97228 Rottendorf			
5	Schneider, Elisabeth Würzburger Straße 12 97228 Rottendorf			
5/2	Hadrovic, Denis Hofmatt 9 8808 Pfäffikon (CH)			
	Trageser, Martin Würzburger Straße 19 97228 Rottendorf			
178/15	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			
2799/6	Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf			

LEGENDE NATÜRLICHER GELÄNDEVERLAUF			
----- NATÜRLICHER GELÄNDEVERLAUF (GEBÄUDE)			
Tekur	Datum	Gez	Änderung
00	18.02.2026	ES/JLI	

±0.00 FFB = +252,60 ü.NN

Maßstab: 1:1000

Projekt 26-01-000 ROSENTRITT ROTTENDORF
NEUBAU EINER WOHNANLAGE IM TEILEIGENTUM
Würzburger Straße 16, 97228 Rottendorf - FLUR NR. 6

Bauherr Rosenritt Wohnbau GmbH
Sanderstr. 35
97070 Würzburg

Planinhalt Schnitt / Ansichten
SCHNITT 1-1 / SCHNITT 2-2 / ANSICHTEN

BAUEINGABE

Gezeichnet ES/J Freigabe ProjektNr. 26-01-000
Geprüft Datum 18.02.2026 / 18.02.2026 Maßstab 1:100
Phase Nr. Planänderung Tekur/Index
B 09 00 00

oeai oechner architekten ingenieure GmbH / Leistenstrasse 19 / 97082 Würzburg
Tel. +49(0)931 797100 / Fax +49(0)931 7971050 / info@oeai.de / www.oeai.de

STELLPLATZNACHWEIS

Projekt: 26-01-000 Rosentritt Rottendorf Neubau einer Wohnanlage im Teileigentum
Ersteller: es
Datum: 18.02.2026
Hinweis:



notwendige STELLPLÄTZE lt. §2 Stellplatzverordnung vom 01.10.2025 (Anlage zu §20 GaStellIV Nr. 1.1 = 2Stk. je Wohnung)

Neubau - Anzahl Wohnungen	20 Wohneinheiten	notwendige Stellplätze	=	40
Bestandsgebäude - keine Änderung		vorhandene Stellplätze	=	11
STELLPLATZBEDARF GESAMT		SUMME	=	51

STELLPLÄTZE

Doppelparkanlage	untere Ebene	=	12
Doppelparkanlage	obere Ebene	=	12
Stellplätze nördlich vom Neubau	obere Ebene	=	06
Stellplätze östlich vom Neubau	obere Ebene	=	10

STELLPLÄTZ NEUBAU	SUMME	=	40
--------------------------	--------------	---	-----------

Stellplätze Bestandsgebäude vorhanden	obere Ebene	=	11
Stellplätze Bestandsgebäude geplant	obere Ebene	=	11

STELLPLÄTZ BESTANDSGEBÄUDE	SUMME	=	11
-----------------------------------	--------------	---	-----------

STELLPLÄTZE GESAMT NACHGEWIESEN	SUMME	=	51
--	--------------	---	-----------

Einbeziehungssatzung „Vorderer Talweg“

Begründung zum Entwurf

Stand 11.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke	1
2	Wesentliche Auswirkungen.....	1
2.1	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung	1
2.1.1	Bedürfnisse der Bevölkerung.....	1
2.1.2	Ortsentwicklung.....	2
2.1.3	Schutz der Bevölkerung	2
2.2	Geltungsbereich	2
2.3	Festsetzungen.....	2

1 Ziele und Zwecke

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Rottendorf verbunden mit der durch die Klage gegen den Bescheid der Regierung von Unterfranken auf unbestimmbare Zeit verschobenen Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Sand West“ müssen alternative Möglichkeiten zur Schaffung von schnell bebaubaren Grundstücken gefunden werden.

Schnell bebaubar sind insbesondere Flächen, die sich am Innenbereich befinden und an einer vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung anliegen. Nach solchen Flächen wurde die gesamte Ortslage überprüft und es konnten 4 grundsätzlich geeignete Flächen ausgemacht werden. Von diesen Flächen war eine nach Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg bereits als Innenbereich einzuschätzen und eine weitere nur mit unzumutbar hohem wirtschaftlichen Aufwand erschließbar.

Die am südlichen Ende westlich an die Straße „Vorderer Talweg“ angrenzenden Flächen sind einer der geeigneten Geltungsbereiche.

2 Wesentliche Auswirkungen

2.1 Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

2.1.1 Bedürfnisse der Bevölkerung

2.1.1.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit Stand vom 31.12.2025 hat die Gemeinde Rottendorf 5.644 Einwohner.

Der letzte von der Gemeinde Rottendorf aufgestellte Bebauungsplan zur Entwicklung neuer Wohngebiete war der Bebauungsplan „Talfeld“ im Jahr 1995. In der Folge hat sich der Bedarf an Wohnraum aus der Gemeinde Rottendorf selbst seit Anfang der 2000er Jahre angestaut. Im Ergebnis schwankt die Entwicklung der Bevölkerungszahl seither zwischen 5.300 und 5.800 Personen, während sie in den 15 Jahren vor 2010 kontinuierlich um insgesamt 17,7% angewachsen ist. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023)

Für eine Bevölkerungsprognose sind daher die letzten 15 Jahre nicht repräsentativ. Eine aus der Fortschreibung der jüngeren Vergangenheit entwickelte Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von zwei Jahren (Mindestzeitraum bis zur Bebaubarkeit des geplanten Baugebiets „Am Sand West“) würde trotzdem noch ca. 1,5 % Zuwachs erwarten lassen. Das sind ca. 85 Personen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Vorderer Talweg“ können 4 Baugrundstücke entstehen.

2.1.2 Ortsentwicklung

2.1.2.1 *Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile* ***Leitungsgebundene Versorgungseinrichtungen***

Die geplanten Baugrundstücke liegen am Innenbereich an und können die bestehende verkehrliche und technische Erschließung nutzen.

2.1.3 Schutz der Bevölkerung

2.1.3.1 *Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge*

Die geplanten Baugrundstücke liegen außerhalb der Überschwemmungsgebiete der Bäche und der bei Sturzfluten gefährdeten Bereiche.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke FlNr. 2366 (tlw.) 2371 und 2372.

2.3 Festsetzungen

Im Hinblick auf das Planungsziel Einbeziehung in den Innenbereich wird bewusst auf städtebauliche Festsetzungen verzichtet. Die Bauvorhaben sollen auf Einfügen in den Innenbereich beurteilt werden.

Die aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelten erforderlichen grünordnerische Vorgaben werden dagegen festgesetzt. Die Begründung für die einzelnen Festsetzungen kann dem Fachbeitrag „Grünordnung und Eingriffsregelung“ in der Anlage zur Begründung entnommen werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der geplanten Innenbereichsabgrenzung liegen, wird eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, um den entstehenden Aufwand auf alle bebaubaren Flächen umlegen zu können.

Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeller“

Begründung zum Entwurf

Stand 11.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke	1
2	Wesentliche Auswirkungen	1
2.1	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung	1
2.1.1	Bedürfnisse der Bevölkerung.....	1
2.1.2	Ortsentwicklung.....	2
2.1.3	Schutz der Bevölkerung	2
2.2	Geltungsbereich	2
2.3	Festsetzungen.....	2

1 Ziele und Zwecke

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Rottendorf verbunden mit der durch die Klage gegen den Bescheid der Regierung von Unterfranken auf unbestimmbare Zeit verschobenen Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Sand West“ müssen alternative Möglichkeiten zur Schaffung von schnell bebaubaren Grundstücken gefunden werden.

Schnell bebaubar sind insbesondere Flächen, die sich am Innenbereich befinden und an einer vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung anliegen. Nach solchen Flächen wurde die gesamte Ortslage überprüft und es konnten 4 grundsätzlich geeignete Flächen ausgemacht werden. Von diesen Flächen war eine nach Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg bereits als Innenbereich einzuschätzen und eine weitere nur mit unzumutbar hohem wirtschaftlichen Aufwand erschließbar.

Die nordöstlich an die Straße Am Schwaigerskeller angrenzenden Flächen sind einer der geeigneten Geltungsbereiche.

2 Wesentliche Auswirkungen

2.1 Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

2.1.1 Bedürfnisse der Bevölkerung

2.1.1.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit Stand vom 31.12.2025 hat die Gemeinde Rottendorf 5.644 Einwohner.

Der letzte von der Gemeinde Rottendorf aufgestellte Bebauungsplan zur Entwicklung neuer Wohngebiete war der Bebauungsplan „Talfeld“ im Jahr 1995. In der Folge hat sich der Bedarf an Wohnraum aus der Gemeinde Rottendorf selbst seit Anfang der 2000er Jahre angestaut. Im Ergebnis schwankt die Entwicklung der Bevölkerungszahl seither zwischen 5.300 und 5.800 Personen, während sie in den 15 Jahren vor 2010 kontinuierlich um insgesamt 17,7% angewachsen ist. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023)

Für eine Bevölkerungsprognose sind daher die letzten 15 Jahre nicht repräsentativ. Eine aus der Fortschreibung der jüngeren Vergangenheit entwickelte Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von zwei Jahren (Mindestzeitraum bis zur Bebaubarkeit des geplanten Baugebiets „Am Sand West“) würde trotzdem noch ca. 1,5 % Zuwachs erwarten lassen. Das sind ca. 85 Personen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeller“ können 5 Baugrundstücke entstehen.

2.1.2 Ortsentwicklung

2.1.2.1 *Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile*

Leistungsgebundene Versorgungseinrichtungen

Die geplanten Baugrundstücke liegen am Innenbereich an und können die bestehende verkehrliche und technische Erschließung nutzen.

2.1.3 Schutz der Bevölkerung

2.1.3.1 *Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge*

Die geplanten Baugrundstücke liegen außerhalb der Überschwemmungsgebiete der Bäche und der bei Sturzfluten gefährdeten Bereiche.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke FINrn. 3065, 3076 (Wirtschaftsweg „Pilzberg“ tlw.) und 3371/2 (Straßenböschung „Am Schwaigerskeller“ tlw.).

2.3 Festsetzungen

Im Hinblick auf das Planungsziel Einbeziehung in den Innenbereich wird bewusst auf städtebauliche Festsetzungen verzichtet. Die Bauvorhaben sollen auf Einfügen in den Innenbereich beurteilt werden.

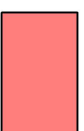
Die aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelten erforderlichen grünordnerische Vorgaben werden dagegen festgesetzt. Die Begründung für die einzelnen Festsetzungen kann dem Fachbeitrag „Grünordnung und Eingriffsregelung“ in der Anlage zur Begründung entnommen werden.

Präambel

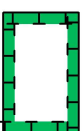
Aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 177) (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, und des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BaySt. 2020 Nr. 1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 796) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Rottendorf vom DATUM folgende Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeiler“ der Gemeinde Rottendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil erlassen:



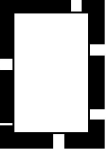
A Zeichnerische Festsetzungen



Innenbereich gemäß § 34 BaugB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Vorkehrungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Textliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

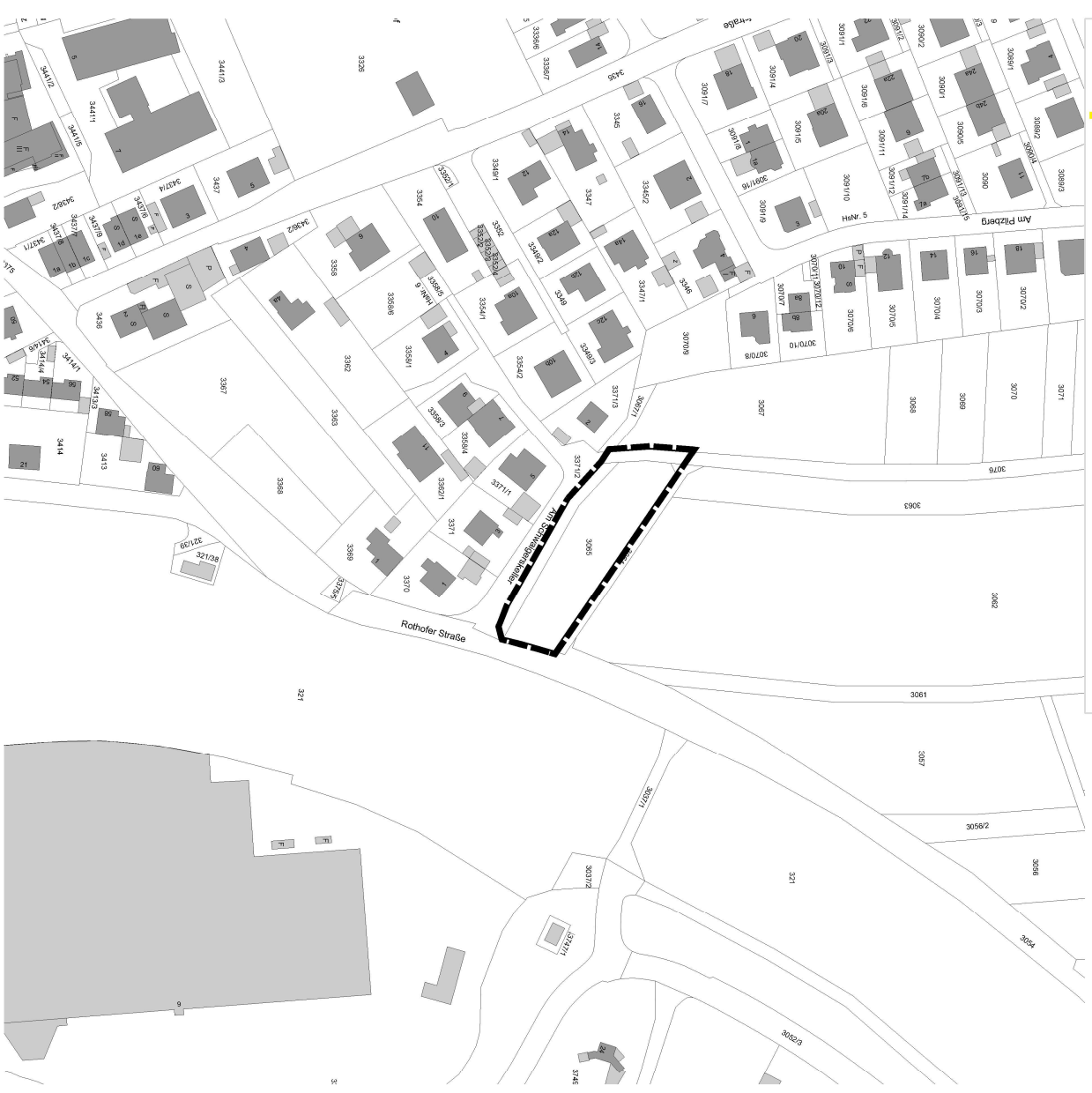
- 1.1 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Vorkerungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Kompensation der durch die geplanten Bauflächen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von 0,03 ha wie folgt festgesetzt:
 - Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus Straucharten trockenwarmer Standorte
 - Anpflanzung von sieben Stück Laubbaum-Hochstämmen
 - Ansaat von Gras-Krautsaum auf der übrigen Fläche
 - Pflege durch Mahd einmal jährlich im Herbst (Oktober bis Februar).
 - Gehölzschnitt nach Bedarf

- 1.2 Fläche für Vorkennungen und Vorkennungen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG
- Vor Baubeginn sind zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEE-Maßnahmen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen spätestens im Jahr vor Baubeginn herzustellen:
- Herstellen eines Reptilienschutzaums am Fuß der Böschung im Süden und entlang der Ausgleichsfläche im Norden und Voralten bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten.
 - gutachterliche Prüfung auf Vorkommen von Zaunreidechsen und ggf. Umsetzen von Individuen in das vorbereitete Habitat.
 - Herstellung eines Zaunreidechsenstrahlhabits à ca. 2 m² aus Totholz und Leestenen, die vor Ort vorhanden sind. Tiefe ca. 0,80 cm, Gestaltung gem. Vorgaben des LfU (Abelsnitze für speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zaunreidechse, S. 27) auf der Kompensationsfläche.

C Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Am Schwarzenkeller" in der Fassung vom DATUM wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DATUM bis DATUM im Internet veröffentlicht / öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Rottdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom DATUM die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom DATUM als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Roland Schmitt
15. Ausgefertigt
Gemeinde Rottendorf, den DATUM
1. Bürgermeister Roland Schmitt
16. Die Einbeziehungssatzung wurde am DATUM ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Rottendorf, den DATUM
1. Bürgermeister Roland Schmitt



Einbeziehungssatzung „Am Schwaigerskeller“

Maßstab M. 1:1.000
Plan genordet

Stand 11.03.2026

Barbara Hauck
Riemenschneiderstraße 6
97228 Rottendorf

Landratsamt Würzburg
Bauamt
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
per E-Mail: poststelle@lra-wue.bayern.de

Rottendorf, 11.03.2026

**Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides Nr. V-2014-30 vom 16.03.2015,
09.02.2018, 14.03.2020, 13.03.2023 und 18.03.2024;
Ihr Zeichen: FB22-602-V-2014-30**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wolf,

hiermit beantrage ich die Verlängerung der Gültigkeit des Vorbescheides vom 16.03.2015, vom 09.02.2018, vom 14.03.2022, vom 13.03.2023 und vom 18.04.2024 zum Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Hauptstraße 10, Fl.Nr. 145, Gemarkung Rottendorf auf die maximale Dauer.

Wie bereits mitgeteilt, planen wir derzeit parallel anstelle des Umbaus der Scheune in ein Wohnhaus, den Abriss der Scheune und den Neubau eines Wohnhauses. Das von uns beauftragte Planungsbüro erarbeitet derzeit den ersten Entwurf der Planung. Wir bitten deshalb, soweit möglich, mit der finalen Entscheidung über diesen Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides abzuwarten, da sich dieser unter Umständen dann erledigt hätte. Die Beantragung der Verlängerung erfolgt derzeit aus fristwahrenden Gründen.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Gemeinde Rottendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

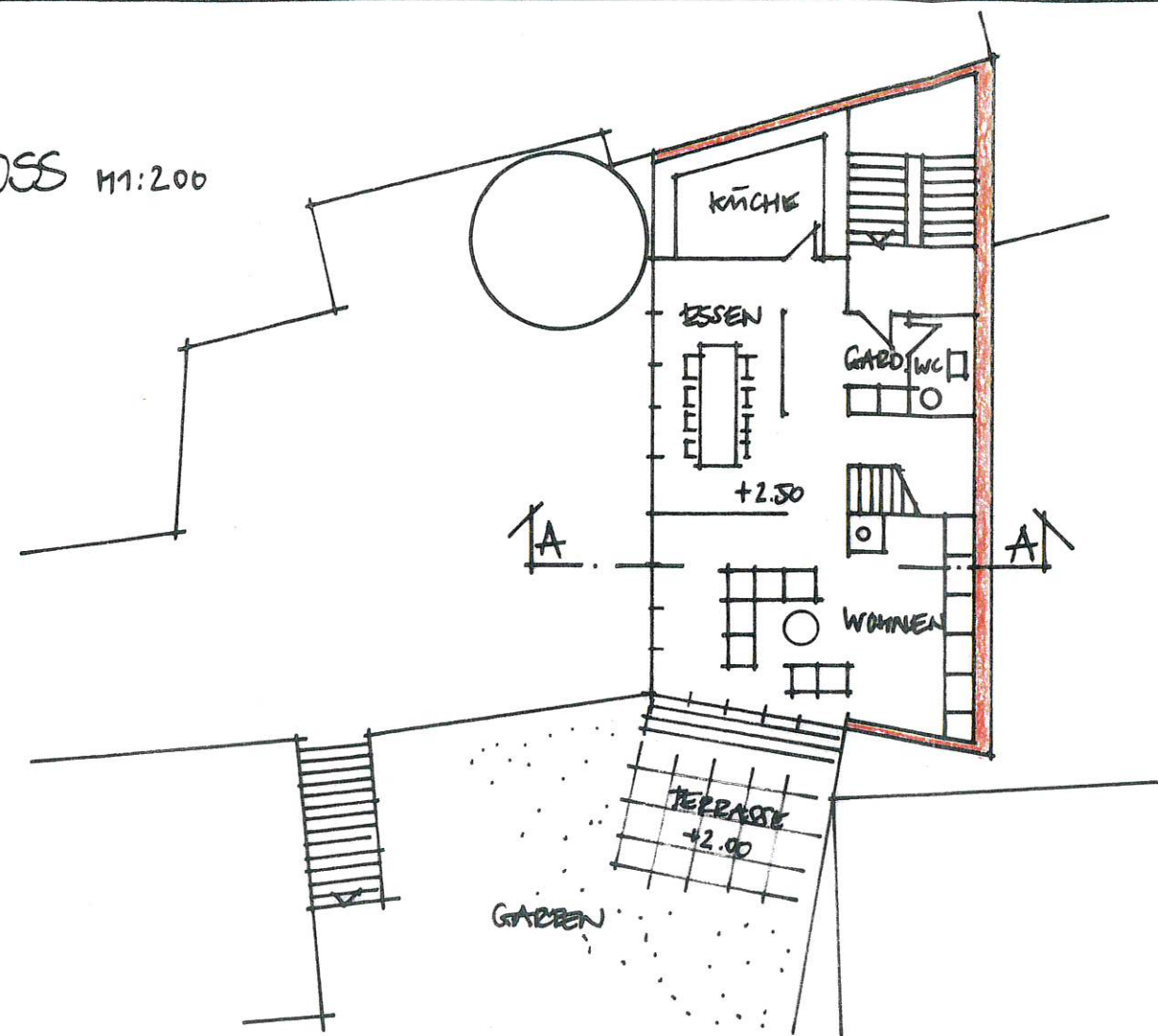
Mit freundlichen Grüßen



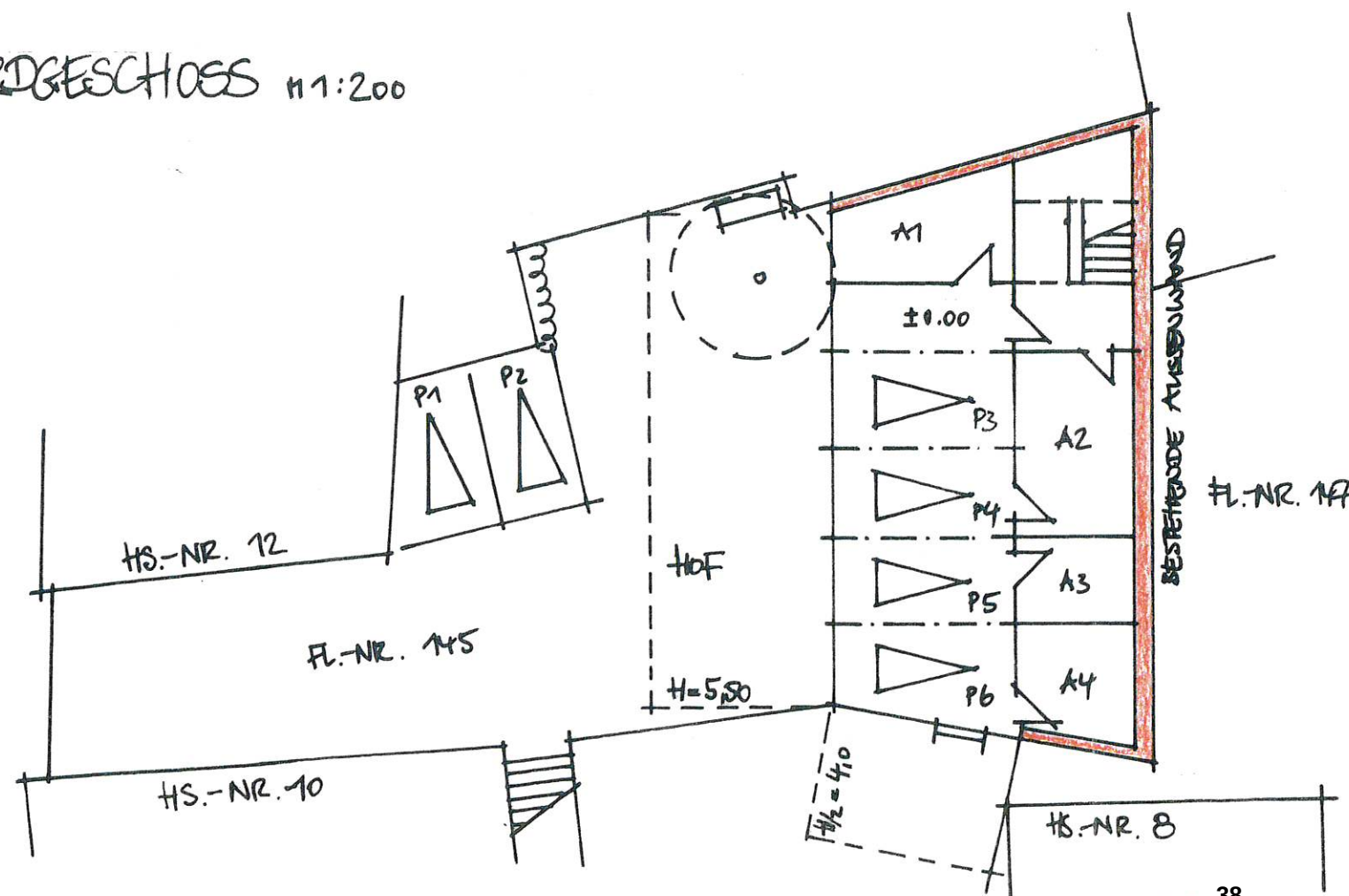
Barbara Hauck

In Abdruck an:
Gemeinde Rottendorf
Am Rathaus 4
97228 Rottendorf
per E-Mail: bauverwaltung@rottendorf.eu

OBERGESCHOSS H1:200



ERDGESCHOSS H1:200



NACHBARN

FL.-NR. 146/148.7/3375 GEMEINDE ROTTENDORF

FL.-NR. 147 KUNZEMANN THEA

BAUHERR

Barbara Hauck

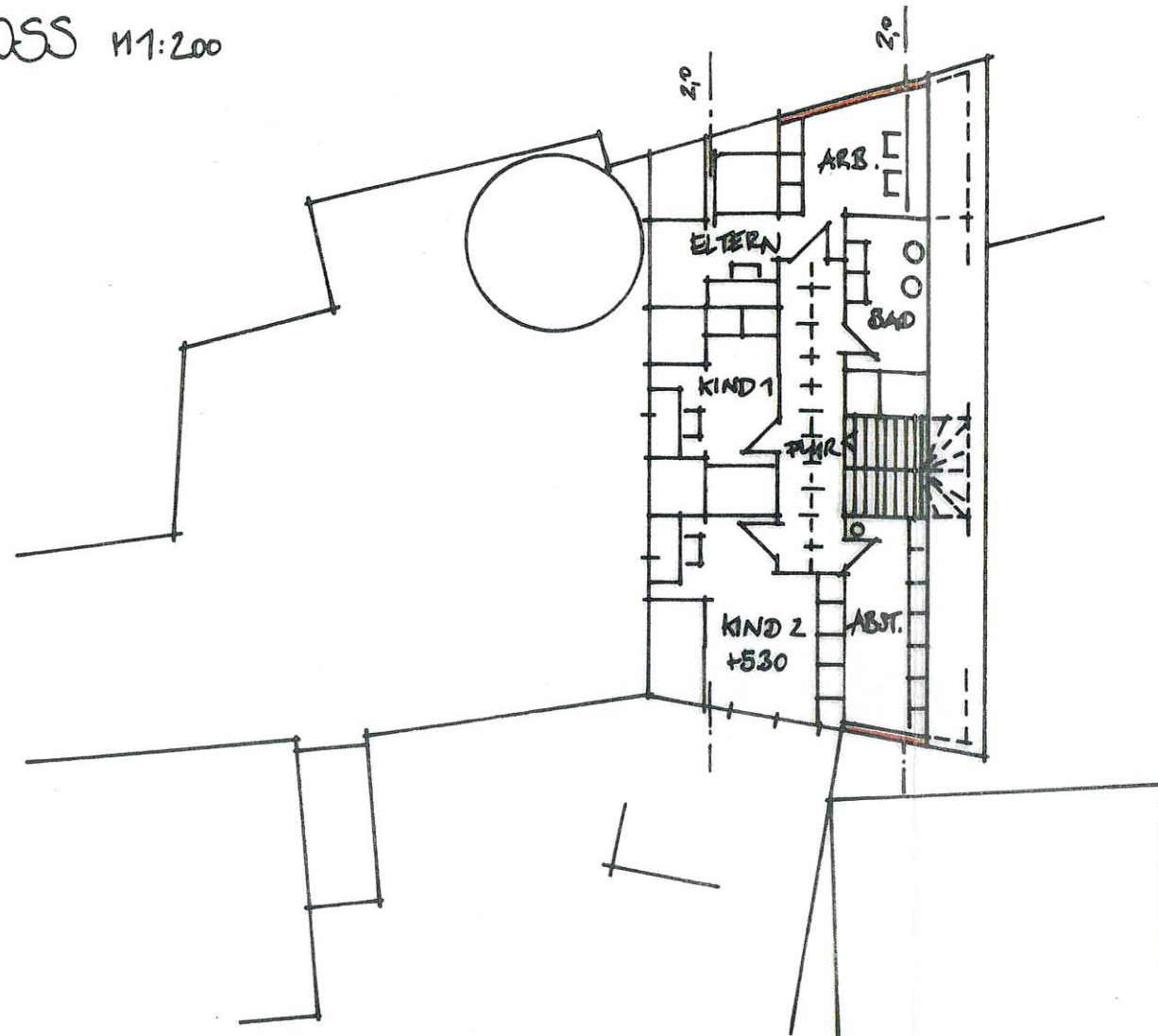
BARBARA HAUCK

RIEMENSCHNEIDERSTRASSE 6 97228 ROTTENDORF

UMBAU SCHEUNE IN EIN WOHNHAUS FL.-NR. 145

HAUPTSTRASSE 10 97228 ROTTENDORF 1

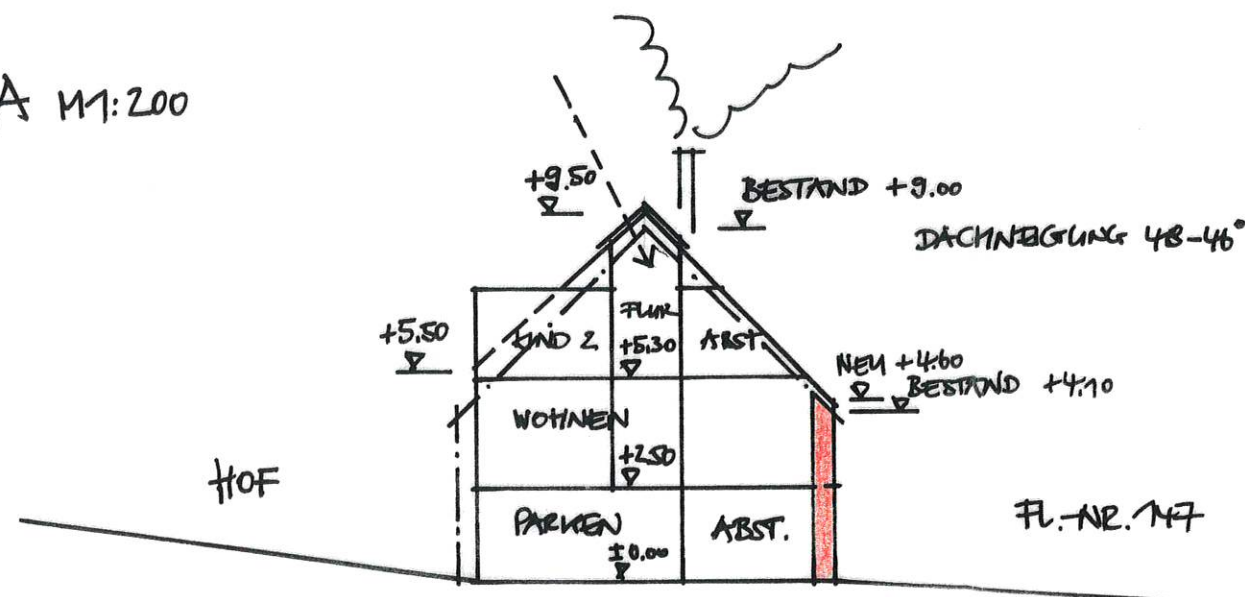
DACHGESCHOSS 1:200



LAGEPLAN 1:1000



SCHNITT A-A 1:200



NACHBARN

FL.-NR. 146/178.7/3375 GEMEINDE ROTTENDORF

FL.-NR. 147 KUNZMANN THEA

BAUHERR

Barbara Hauck

BARBARA HAUCK
RIEMENSCHNEIDERSTRASSE 6 97228 ROTTENDORF

UMBAU SCHEUNE IN EIN WOHNHAUS FL.-NR. 145
HAUPTSTRASSE 10 97228 ROTTENDORF 2

Über- und außerplanmäßige Mehreinnahmen des Verwaltungs-Haushaltes 2025 (Stand 24.03.2026)

HH-Stelle	Text	HH-Ansatz	Soll-Einnahmen	Mehr-Einnahmen	Grund
4640.1714	Tageseinrichtungen für Kinder, Personalkostenerstattung	1.550.000,00	1.607.825,39	57.825,39	Mehreinnahmen BayKiBiG
7621.1414	Gemeinschaftshaus/Mehrzweckhaus/Stadthalle, Mieten aus Hallen, Sälen und ähnlichem	8.000,00	27.511,86	19.511,86	Mehreinnahmen EN-Halle
8101.2200	Elektrizitätsversorgung, Konzessionsabgaben	140.000,00	154.591,82	14.591,82	Mehreinnahmen Konzessionsabgabe
8419.1304	Sonstige Unternehmen der Wirtschaftsförderung, Verkauf von Lebensmitteln	50.000,00	84.628,37	34.628,37	Mehreinnahmen Dorffest
8808.1435	Bebauter Grundbesitz/Estenfelder Straße, Sonstige Rückersätze für	29.000,00	45.393,82	16.393,82	Mehreinnahmen Estenfelder Straße 3
8814.1411	Ärztehaus, Mieten aus Wohnungen und ähnl.	78.000,00	90.986,77	12.986,77	Mehreinnahmen Miete Ärztehaus
9000.0010	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen, Grundsteuer B	680.000,00	772.485,22	92.485,22	Mehreinnahmen Grundsteuer
9000.0030	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen, Gewerbesteuer	5.500.000,00	6.229.197,66	729.197,66	Mehreinnahmen Gewerbesteuer
9000.0100	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen, Gemeindeanteil an der	4.406.400,00	4.496.453,00	90.053,00	Mehreinnahmen Einkommenssteuer
9000.0120	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen, Gemeindeanteil an der	1.008.300,00	1.063.943,00	55.643,00	Mehreinnahmen Umsatzsteuer

9100.2070	Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft, Zinsen von privaten Unternehmen	300.000,00	377.266,34	77.266,34	Mehreinnahmen Zinsen
Gesamtsumme Mehreinnahmen Verwaltungshaushalt 2025 1.200.583,25					

Über- und außerplanmäßige Mehrausgaben des Verwaltungs-Haushaltes 2025 (Stand 24.03.2026)

HH-Stelle	Text	HH-Ansatz	Soll-Ausgaben	Mehr-Ausgaben	Grund
0331.8412	Kassenverwaltung, Verzinsung von Steuererstattungen	10.000,00	141.806,00	131.806,00	Mehrausgaben Steuerverzinsungen
2100.5000	Grundschule, Gebäude- und Grundstücksunterhalt	12.000,00	42.830,93	30.830,93	Mehrausgaben Schule Gebäudeunterhalt
2100.5420	Grundschule, Heizungskosten	3.000,00	15.738,51	12.738,51	Mehrausgaben Schule Heizungsreparatur
2100.5433	Grundschule, Vergütung an Reinigungsunternehmen	12.000,00	28.226,48	16.226,48	Mehrausgaben Schule Höhere Reinigungskosten
2100.6342	Grundschule, Stromverbrauch für Betriebszwecke	15.000,00	30.335,83	15.335,83	Mehrausgaben Schule Mehrausgaben Strom
4310.7031	Soziale Einrichtungen f. Ältere, Zuschüsse für lfd. Zwecke an Altenheime der Caritas (HdB)	90.000,00	107.352,83	17.352,83	Mehrausgaben HdB
4640.5010	Tageseinrichtungen für Kinder, Unterhalt eigener Gebäude (Ev. KiGa Am Bremig)	10.000,00	24.525,05	14.525,05	Mehrausgaben Unterhalt Kindergarten Bremig
4640.7005	Tageseinrichtungen für Kinder, Zuschüsse für lfd. Zwecke an Wohlfahrtsverbände u.ä.	30.000,00	155.294,75	125.294,75	Mehrausgaben Defizit-ausgleich Kindergärten
4640.7008	Tageseinrichtungen für Kinder, Personalkostenzuschüsse nach dem BayKiGG	2.550.000,00	2.775.522,62	225.522,62	Mehrausgaben BayKiBiG
4644.5010	Tageseinrichtungen für Kinder, Unterhalt eigener Gebäude (KiGa Am Grasholz)	10.000,00	71.561,57	61.561,57	Mehrausgaben Unterhalt Kindergarten Grasholz
5500.7093	Förderung des Sports, Zuschüsse für lfd. Zwecke an Sportverbände und -vereine	70.000,00	82.644,70	12.644,70	Mehrausgaben Vereinsförderung Dorffest

5700.5040	Badeanstalten/KLEINSCHWIMMHALLE, Unterhalt betriebstechnischer Anlagen	15.000,00	28.872,40	13.872,40	Mehrausgaben Schwimmbad
5800.4140	Parkanlagen und öffentliche Grünflächen, Tariflich Beschäftigte	157.655,50	174.473,23	16.817,73	Mehrausgaben Lohnkosten Grünanlagen
5800.5165	Parkanlagen und öffentliche Grünflächen, Unterhalt:Grünanlagen u.ä.	21.000,00	47.920,16	26.920,16	Mehrausgaben Unterhalt Grünanlagen
5800.5223	Parkanlagen und öffentliche Grünflächen, Arbeitsgeräte und -maschinen Instandhaltung	4.000,00	20.812,31	16.812,31	Mehrausgaben Geräte Grünanlagen
6100.6555	Städtebauliche Planung/Städtebauförderung, Planungskosten, Bebauungspläne u.ä., soweit nicht Gr. 94	50.000,00	66.544,95	16.544,95	Mehrausgaben Beratung u.a. Baugebiet
6300.6329	Gemeindestraßen, Sonstiger verschiedener Betriebsaufwand	30.000,00	84.502,79	54.502,79	Mehrausgaben Anteil Straßenentwässerung
8151.6351	Wasserversorgung, Fremdwasserbezug	380.000,00	414.098,25	34.098,25	Mehrausgaben Wasser- bezug
8151.6551	Wasserversorgung, Sachverständigenkosten	15.000,00	44.737,06	29.737,06	Mehrausgaben Wasser- rechtliche Erlaubnis
8419.6320	Sonstige Unternehmen der Wirtschaftsförderung, Verschiedener Betriebsaufwand	50.000,00	98.179,29	48.179,29	Mehrausgaben Dorffest
8551.5170	Forstwirtschaftliches Unternehmen, Unterhalt land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz	24.200,00	40.476,27	16.276,27	Mehrausgaben Unterhalt Wald
8807.5010	Bebauter Grundbesitz/Hauptstraße 12, Unterhalt eigener Gebäude	3.000,00	16.050,04	13.050,04	Mehrausgaben Haupt- str. 7, Dachsanierung

8810.5010	Pfarrgasse 4/Wasserschloss, Unterhalt eigener Gebäude	10.000,00	44.518,83	34.518,83	Mehrausgaben Wasserschloss, Sanierung Teich
9000.8100	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen, Gewerbesteuerumlage	660.000,00	677.716,00	17.716,00	Mehrausgaben Gewerbesteuerumlage
Gesamtsumme Mehrausgaben Verwaltungshaushalt 2025 1.002.885,35					

Über- und außerplanmäßige Mehreinnahmen des Vermögens-Haushaltes 2025 (Stand 24.03.2026)

HH-Stelle	Text	HH-Ansatz	Soll-Einnahmen	Mehr-Einnahmen	Grund
1301.3610	Feuerlöschwesen, Investitionszuweisungen vom Land	80.900,00	119.800,00	38.900,00	Mehreinnahmen Zuschüsse FFW-Fahrzeuge
6300.3454	Gemeindestraßen, Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör	0,00	15.800,00	15.800,00	Mehreinnahmen Verkauf gebrauchter Bagger
6810.3610	Bau- und Wohnungswesen/Verkehr, Investitionszuweisungen vom Land	0,00	112.400,00	112.400,00	Mehreinnahmen Schlusszahlung Park u. Ride
8812.3618	Allgemeines Grundvermögen, Sonstige Investitionszuweisungen vom Land	0,00	99.714,59	99.714,59	Mehreinnahmen Schlusszahlung Sanierung Bahnhof
9000.3614	Steuern/allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen	77.000,00	117.040,00	40.040,00	Mehreinnahmen Höhere Investitionspauschale
Gesamtsumme Mehreinnahmen Vermögenshaushalt 2025					
306.854,59					

Über- und außerplanmäßige Mehrausgaben des Vermögens-Haushaltes 2025 (Stand 24.03.2026)

HH-Stelle	Text	HH-Ansatz	Soll-Ausgaben	Mehr-Ausgaben	Grund
2100.9401	Grundschulen, Hochbaumaßnahmen	0,00	24.460,59	24.460,59	Mehrausgaben Restkosten Schallschutzdecken
8812.9451	Allgemeines Grundvermögen, Erweiterungs-, Um- und Ausbau Maßnahme	0,00	39.921,96	39.921,96	Mehrausgaben Restkosten Sanierung Bahnhof
Gesamtsumme Mehrausgaben Vermögenshaushalt 2025 64.382,55					