GEMEINDE ROTTENDORF

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Montag, 21.09.2026

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:20 Uhr

Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

2. Bürgermeister

Vogel-Weigel, Lena

3. Bürgermeister

Horak, Bernd

Mitglieder des Gemeinderates

Dürr, Helga

Feilhauer, Silke

Friedrich, Klaus

Herr Gemeinderat Klaus Friedrich nimmt ab 19.35 Uhr während der Beratung zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung an der Gemeinderatssitzung teil.

Geulich, Robert

Hellebrand, Finley

Hesselbach, Martin

Körner, Ramona

Pohly, Josef

Preisendörfer, Lucas

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev
Scheckenbach, Bernhard
Schmitt, Thomas
Seger, Christopher
Stühler, Marcel
Wohlfart, Monika

Verwaltung

Habersack, Markus
Konrad, Christine
Nickel, Klaus
Ripperger, Stefan

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hauck, Petra	Entschuldigt.
Och, Johannes	Entschuldigt.

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

A) ÖFFENTLICHER TEIL

1 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines stationären Batteriespeichers mit einer Leistung zwischen 4-60 MW und einer Kapazität zwischen 16-240MWh auf dem Grundstück FlNr. 2796, Bremig
Vorlage: BV/042/2026

2 Antrag auf Baugenehmigung; Demontage eines vorhandenen Gebäudes und Neubau einer Wohnanlage bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 204/2, Vorderer Talweg 25
Vorlage: BV/044/2026

3 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. gewerblich genutzten Halle in e. Dreifamilienwohnhaus, teilw. Aufstockung, Errichtung e. Dachterrasse, Abriss eines Anbaues u. energetische Sanierung auf dem Grundstück FlNr. 5/2, Würzburger Straße 14
Vorlage: BV/045/2026

4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus vergangenen nicht öffentlichen Sitzungen, bei denen der Grund der Geheimhaltung weggefallen ist

5 Sonstiges

5.1 Informationen für den Gemeinderat

5.2 Fragen aus dem Gemeinderat

5.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen 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 24.07.2026 ohne Einwendungen.

1 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines stationären Batteriespeichers mit einer Leistung zwischen 4-60 MW und einer Kapazität zwischen 16-240MWh auf dem Grundstück FlNr. 2796, Bremig
Vorlage: BV/042/2026

Sachverhalt:
Der Antragsteller möchte wissen, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig ist.
Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. § 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB besagt, dass ein Vorhaben, das der Speicherung von elektrischer Energie in einer Batteriespeicheranlage dient, die nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer vorhandenen Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien steht, dann privilegiert zulässig ist, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt: Das Vorhaben steht in einer Entfernung von höchstens 200 Metern zu der Grundstücksgrenze einer Umspannanlage. Das Umspannwerk Rottendorf liegt am angrenzenden Wirtschaftsweg direkt gegenüber in einer Entfernung von ca. 100 m. Die Batteriespeicheranlage verfügt über eine Nennleistung von mindestens 4 Megawatt.
Die angefragte Nennleistung soll zwischen 4 und 60 MW liegen. Die von allen nach dieser Nummer zugelassenen Batteriespeicheranlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen insgesamt in Anspruch genommene Gesamtfläche in derselben Gemeinde überschreitet nicht 0,5 Prozent der Gemeindefläche und beträgt höchstens 50.000 m².
Die beantragte Anlage soll 10.000 m² groß werden. 0,5 % der Gemeindefläche wären 74.150 m². Alle drei Voraussetzungen sind erfüllt. Das Vorhaben ist folglich privilegiert.
Die privilegierten Vorhaben sind allerdings nicht in der Weise generell zulässig, dass sie im Außenbereich gleich an welcher Stelle verwirklicht werden können. Insbesondere hinsichtlich des Standortes steht die Zulässigkeit an sich und ggf. auch die Art und Weise der Ausführung unter dem Vorbehalt, dass nicht öffentliche Belange entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf ist für das Grundstück selbst Fläche für die Landwirtschaft und in ca. 100 m Entfernung Wohnbauland dargestellt. Für das Wohnbauland befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren, der die sogenannte Planreife gemäß § 33 BauGB erlangt hat und im September als Satzung beschlossen werden soll.
Allerdings führt nicht jede Beeinträchtigung öffentlicher Belange zur Unzulässigkeit von privilegiert zulässigen Vorhaben. Darin unterscheiden sich die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Es ist eine Abwägung zwischen dem Zweck des Vorhabens und dem öffentlichen Belang erforderlich, wobei besonders zu berücksichtigen ist, dass der Gesetzgeber diese Vorhaben privilegiert hat, weil deren Umsetzung besonders wichtig ist. Die Batteriespeicher sind aber auch deshalb vom Gesetzgeber bauplanungsrechtlich im Außenbereich vorgesehen, weil sie in Baugebieten nicht immer konfliktfrei betrieben werden können. Batteriespeicher erzeugen z.B. vor allem durch Lüfter, Wechselrichter und Transformatoren hörbare Geräusche, die je nach Anlagengröße und Standort zu Lärmbelastungen führen können. Für die Genehmigung von Batteriespeichern in und an lärmsensiblen Bereichen wie Wohngebieten ist da-

her gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz eine Schallimmissionsprognose verpflichtend, da man ansonsten mögliche Konflikte nicht beurteilen kann. Eine Schallimmissionsprognose liegt nicht vor. Eine abschließende Abwägung kann daher nicht erfolgen. Diese Problematik wurde mit dem Landratsamt Würzburg mit folgendem Ergebnis besprochen: Batteriespeicher sind aus Sicht des Immissionsschutzes in der Regel unkritisch, solange die Wohnbebauung nicht unmittelbar (Grenze hier ca. 100 m) angrenzt. Bei diesem Antrag sieht der Immissionsschutz auf den ersten Blick keine Probleme. Da sich die Bauvoranfrage ausschließlich auf die Frage zur Privilegierung nach § 35 Abs.1 Nr. 12 BauGB beschränkt und damit keine umfassende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit angefragt ist, wird das Landratsamt im Vorbescheidsverfahren den Immissionsschutz nicht beteiligen. In dem Vorbescheid wird dann klargestellt, dass alle weiteren betroffenen öffentlich-rechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und geprüft werden müssen.
Die Mitglieder des Gemeinderats erörtern die Problematik ausführlich, insbesondere im Hinblick auf das geplante Baugebiet Am Sand West. Dabei wird abgewogen, ob das Vorhaben auch Vorteile für die Gemeinde bringt. Es wird mit einbezogen, dass das Vorhaben technisch im gesamten Gemeindegebiet möglich wäre. Auch eine mögliche Strahlenbelastung zusätzlich zur Lärmbelastung wird angesprochen. Es bekennen sich mehrere Mitglieder des Gemeinderats dazu, das gemeindliche Einvernehmen trotz Privilegierung aufgrund der potentiellen Gefährdung des geplanten Baugebiets verweigern zu wollen. Anschließend fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich einer im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Lärmemissionsverträglichkeit mit den bestehenden und den, sich im Bebauungsplanverfahren befindenden Baugebieten erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1:18 abgelehnt

2 Antrag auf Baugenehmigung; Demontage eines vorhandenen Gebäudes und Neubau einer Wohnanlage bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 204/2, Vorderer Talweg 25
Vorlage: BV/044/2026

Sachverhalt:
Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.
Es wird jedoch eine Abweichung von den Abstandsflächen der BayBO beantragt, weil die beiden geplanten Wohngebäude untereinander den erforderlichen Abstand nicht einhalten. Der notwendige Brandabstand wird trotzdem eingehalten.
Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 12 Stellplätze erforderlich. 12 Stellplätze sind nachgewiesen.
Aus dem Gemeinderat kommt der Hinweis, dass die Verwaltung darauf achten soll, dass mögliche Beschädigungen der frisch gemachten Straße durch das Bauvorhaben durch den Bauherrn repariert werden. Anschließend fasst der Gemeinderat fol-

genden

Beschluss:
Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag sowie der beantragten Abweichung von der BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. gewerblich genutzten Halle in e. Dreifamilienwohnhaus, teilw. Aufstockung, Errichtung e. Dachterrasse, Abriss eines Anbaues u. energetische Sanierung auf dem Grundstück FlNr. 5/2, Würzburger Straße 14
Vorlage: BV/045/2026

Sachverhalt:
Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenzen und der Dachform erforderlich. Im Bebauungsplan „Würzburger Straße“ wurde das Baugrundstück als Baugebiet - Mischgebiet festgesetzt. Folglich ist es planungsrechtlich zur Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans noch kein konkreter Bebauungsvorschlag vorgelegen hat, wurde entscheiden, mit Ausnahme der direkten Anliegerbebauung an der Würzburger Straße, auf dem Grundstück keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) festzusetzen. Das zu ändern geplante Bestandsgebäude liegt daher außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2024 schon einmal behandelt. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und von der festgesetzten Dachform zugunsten der Errichtung eines Flachdaches befreit. Die Befreiung von der Baugrenze dagegen betrifft die Grundzüge der Planung und konnte nicht erteilt werden. Daher wurde der Bauantrag in der Folge zurückgezogen. Um das Bauvorhaben trotzdem zu ermöglichen, wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich gewesen. 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 der Gemeinderat. Die Abweichungen vom BauGB müssen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Bebauung des Nachbargrundstücks ist zwischenzeitlich ebenfalls genehmigt. Das geplante Wohnhaus steht mit ausreichend Grenzabstand um durch die umzunutzende Bebauung direkt auf der Grundstücksgrenze nicht beeinträchtigt zu werden.
Des Weiteren ist eine Befreiung von der Dachform erforderlich. Ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° – 50° ist hier festgesetzt. Der Antragsteller möchte ein Flachdach errichten, um das direkt angrenzende Nachbargrundstück weniger zu beeinträchtigen und die Wärmeschutzverordnung besser umsetzen zu können. Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung hiervon nicht betroffen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ für das Ärztehaus wurde ein Flachdach sogar zwingend festgesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die Gemeinde Rottendorf die einheitliche Gestaltung mit Satteldächern nicht von entsprechender städtebaulicher Bedeutung ist.
Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 6 Stellplätze erforderlich. 6 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.
Das Gemeinderatsmitglied Detlev Riedl weist nach, dass er als Planfertiger nicht persönlich beteiligt ist.
Ein Gemeinderatsmitglied hinterfragt die Anzahl und Nutzung der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück. Anschließend fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:
Von den Festsetzungen der Baugrenze und der Dachform wird befreit.

Die Gemeinde Rottendorf stimmt zu, für diese Befreiungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften gemäß § 246e Baugesetzbuch abzuweichen.
Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus vergangenen nicht öffentlichen Sitzungen, bei denen der Grund der Geheimhaltung weggefallen ist

Sachverhalt:
Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO aus vergangenen nichtöffentlichen Sitzungen bekannt, bei denen der Grund der Geheimhaltung weggefallen ist:

- Der Gemeinderat hat entschieden, keine Wohnung in dem geplanten Neubau auf dem Anwesen Würzburger Straße 16 (ehemals Röll) zu kaufen.
- Mit der Firma Anumar Solarpark Rottendorf GmbH & Co. KG vertreten durch Komplementärin Anumar GmbH mit Sitz in der Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt wird ein Vertrag abgeschlossen über die Duldung der Verlegung von Einspeise/Direktleitungen in gemeindlichen Straßen (§ 11a EEG) von Rottendorf über Effeldorf, Euerfeld, zum öffentlichen Netzanschluss in Bergtheim.
- Die Gemeinde Rottendorf beschafft ein 46“ Outdoor Infoterminal mit IP65 Zertifizierung mit Touch-Funktion inkl. Einrichtung, An- und Ablieferung, Montage und Online-Schulung bei der Fa. Cosmema. Davon werden bis zu max. 20.000 Euro durch die Förderung finanziert.
  Zusätzlich wird das Softwareverwaltungsprogramm monatlich gebucht.
- Erweiterung und Sanierung Kindergarten Am Bremig – folgende Vergaben wurden beschlossen:
  - Rohbauarbeiten wurden an die Fa. Siegler Bau aus Lohr am Main vergeben
  - Gerüstbauarbeiten erhielt die Fa. Wahner aus Sulzfeld am Main
  - Holzbau- und Zimmererarbeiten wurden an die Fa. Krebs aus Ebrach vergeben
  - Verglasungs-/Sonnenschutzarbeiten wurden an die Fa. Scheuring aus Arnstein vergeben
  - Dachdecker-/Spenglerarbeiten wurden an die Fa. Schneller aus Würzburg vergeben

5 Sonstiges

5.1 Informationen für den Gemeinderat

- Die Tagespflege Am Dreschplatz des Roten Kreuzes schließt aufgrund zu geringer Auslastung.

- Frau Zeitler von der Großküche im KIGA Grasholz bedankt sich bei Bürgermeister und Gemeinderat für die große Unterstützung mit der neuen Bandspülmaschine.

- Planungen für die große PV-Freiflächenanlage beidseitig der BAB A7 werden konkret. Auf den verschiedenen Teilflächen werden 25.335 Module verbaut mit einer Leistung von ca. 16,1 MW.

- Auf dem Gebäude der Bäko in der Schießhausstraße 15 wird der Funkmast um ein 5G-Funksystem der Vodafone GmbH erweitert.

- Demnächst werden kleinere, punktuelle Straßenschäden auf Vorschlag des Bauhofes durch eine Firma ausgebessert. In der Edekastraße und in Rothof.

- Die Gemeinde Rottendorf hat wieder den Titel „Fairtrade Town“ für weitere 2 Jahre bekommen. Die Urkunde bekommen wir in den nächsten Wochen.

- Die Stadt Dettelbach erstellt einen vorhabenbezogenen B-Plan „Wohnmobilstellplatz“ in der Köhlerstraße 12 im Ortsteil Neuses am Berg. Die Gemeinde Rottendorf hat keine Einwendungen.

- Termine:
  Am Freitag, 25.09.2026 ist um 19 Uhr Sitzung Gemeinderat im Sitzungssaal des Rathauses.

5.2 Fragen aus dem Gemeinderat

Es gibt keine Wortmeldungen.

5.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister