

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Donnerstag, 14.12.2023

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:55 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

Distler, Eva-Maria, Dr.

Dürr, Helga

Hauck, Volker

Pohly, Josef

Herr Gemeinderat Christopher Seeger
nimmt ab 20.10 Uhr ab Beginn der
nichtöffentlichen Sitzung an der
Gemeinderatssitzung teil.

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

Schneider, Anke

Siedler, Herbert, Dr.

Vogel-Weigel, Lena

Wohlfart, Monika

Wolf, Detlef

Verwaltung

Habersack, Markus

Konrad, Christine

Ripperger, Stefan

Frau Gemeinderätin Lena Vogel-Weigel nimmt ab 19.32 Uhr, während der Beratung zu TOP 1 der öffentlichen Sitzung, an der Gemeinderats-sitzung teil.

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

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Gebiet „Gut Wöllried“; Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Steuerung und Ermöglichung der vom Vorhabenträger geplanten Entwicklung
Vorlage: BV/042/2023
- 2 Antrag auf Baugenehmigung; Photovoltaik-Anlage Rottendorfer Kapellenberg auf den Grundstücken FINrn. 3798, 3799, 3800, 3801, 3805, 3956, 3957, 3958, 3960, 3964, 3969, 3970, 3971 und 3977
Vorlage: BV/058/2023
- 3 Bebauungsplan "Photovoltaikfreiflächenanlage Kehl / Äußere Kehl"; Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: BV/059/2023
- 4 12. Änderung des Flächennutzungsplans; Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: BV/060/2023
- 5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage - Solarpark Triebig auf den Grundstücken FINr. 2997, 2998 und 2999
Vorlage: BV/062/2023
- 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 und Herrn Ammon von der Main Post. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Zunächst erinnert der Vorsitzende die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, soweit diese das noch nicht erledigt haben, an die Abholung der Weihnachtspäckchen für die Seniorinnen und Senioren. Diese stehen im Fraktionszimmer bereit.

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.11.2023 ohne Einwendungen.

1 Gebiet „Gut Wöllried“; Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Steuerung und Ermöglichung der vom Vorhabenträger geplanten Entwicklung Vorlage: BV/042/2023

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Veranstaltungsgebäudes für Ausstellung, Messe und Veranstaltung mit beschirmter Dachterrasse und beschirmtem Innenhof als weitere Nutzung im Gut Wöllried. Die geplanten Gebäude wären im Rahmen des Vorbescheids zum Gesamtnutzungskonzept genehmigungsfähig. Die dazugehörige geplante erforderliche Stellplatzanlage liegt außerhalb der historisch bebauten Anlage und ist daher im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Folglich ist das geplante Vorhaben ohne die Anwendung eines planungsrechtlichen Werkzeuges nicht zulässig.

Ein planungsrechtliches Werkzeug wäre, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass für das Gut Wöllried inklusive der angrenzenden Fläche für die geplante Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche dargestellt wird. Die rechtliche Folge daraus wäre, dass der geplanten Stellplatzanlage kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan mehr vorgehalten werden kann. Die Gemeinde Rottendorf könnte dann das Vorhaben aufgrund der fehlenden notwendigen Stellplätze nicht mehr ablehnen. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit und damit den Umfang des Vorhabens würde folglich alleine das Landratsamt Würzburg als zuständige Genehmigungsbehörde treffen.

Um der Gemeinde Rottendorf optimales Mitspracherecht zu ermöglichen, empfehlen die Bauverwaltung Rottendorf und das Bauamt des Landratsamtes einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Fall kann die Gemeinde Rottendorf alles, was ihr im Rahmen des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) wichtig ist, festsetzen. Des Weiteren entscheidet über eine mögliche beantragte Befreiung allein die Gemeinde Rottendorf. Diese Empfehlung gilt nur, wenn das aktuell geplante Vorhaben realisiert werden soll.

Eine weitere, aus Sicht der Bauverwaltung nicht zu empfehlende, Möglichkeit wäre eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu erlassen. Die rechtliche Folge daraus wäre, dass die beantragten und zukünftig geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wie Vorhaben im Innenbereich zu beurteilen wären. Das heißt, es könnten innerhalb des Geltungsbereichs überall Gebäude genehmigt werden. Auch hierbei wäre die Mitentscheidungsmöglichkeit der Gemeinde Rottendorf gering.

Sowohl für einen Bebauungsplan als auch für eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wäre eine zeitgleiche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Mitglieder erörtern ausführlich die Vor- und Nachteile des geplanten Vorhabens für Rottendorf. Sie stellen in ihre Abwägung ein, dass der Vorhabenträger angeboten hat, bei Realisierung des geplanten Vorhabens keine weitere Bebauung Richtung Rottendorf zu erwirken, aber auch, dass ohne Einsatz eines Planungswerkzeuges auf dem Gelände eine weniger umfangreiche Entwicklung durchaus möglich wäre. Es wird befürchtet, dass ein zweites Gewerbegebiet entstehen, oder die Entscheidung, eine Präcedenzwirkung für andere Vorhaben im Außenbereich darstellen könnte. Die Mitglieder tauschen sich über die verträgliche Größe einer Veranstaltungshalle aus, da sie sich einig sind, dass der anstehende Beschluss eine Grundentscheidung für

eine überörtliche Veranstaltungshalle ist. Es wird überlegt, ob für die Entscheidung weitere Informationen benötigt werden, wie z.B. eine Konkretisierung des Vorhabens oder ein Gutachten zur Verkehrssituation bzw. den möglichen Verkehrsgefahren. Es wird in die Entscheidungsfindung eingebracht, dass eine Bürgerinformationsveranstaltung zu einem positiven Feedback in der Bevölkerung geführt hat. Abschließend wird gewürdigt, dass der Einsatz eines Planungswerkzeugs und eine vertragliche Vereinbarung zur Nicht-Bebauung der Flächen Richtung Rottendorf eine endgültige Lösung für die Entwicklung Richtung Würzburg darstellen können und somit dem Vorhabenträger die Möglichkeit eröffnen, das Projekt „Wöllrieder Hof“ mit der Gemeinde Rottendorf abgestimmt abzuschließen. Nach Beendigung der Erörterung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Beschluss:

Für das Gebiet „Gut Wöllried“ kann dem Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden. Von einer ausschließlichen Änderung des Flächennutzungsplans oder der Aufstellung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis: 14:6

Beschluss:

Es ist ein privatrechtlicher Vertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 5566 zu schließen, der beinhaltet, dass keinerlei weitere Bebauung gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung östlich des Areals „Wöllrieder Hof“ entsteht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2 Antrag auf Baugenehmigung; Photovoltaik-Anlage Rottendorfer Kapellenberg auf den Grundstücken FINrn. 3798, 3799, 3800, 3801, 3805, 3956, 3957, 3958, 3960, 3964, 3969, 3970, 3971 und 3977
Vorlage: BV/058/2023**

Sachverhalt:

Beim Neubau einer Photovoltaikanlage handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist – seit der Änderung des BauGB durch das EEG vom 26.07.2023 - privilegiert zulässig gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, da es auf einer Fläche längs von Autobahnen und einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m geplant ist. Die Empfehlungen der Standortuntersuchung Freiflächen – Photovoltaikanlagen i.V.m. dem Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2021 zur Aktualisierung der Gebietsauswahl für Standorte von Freiflächenanlagen werden eingehalten. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.03.2023 daher für das geplante Vorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, welcher für die Zulässigkeit des Vorhabens nun nicht mehr erforderlich ist.

Die verkehrliche Erschließung ist über bestehende Feldwege gesichert. Das Niederschlagswasser wird versickert. Weiteres Abwasser entsteht nicht. Eine Trinkwasserversorgung wird nicht benötigt.

Der Rückbau der Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist über eine Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB und eine Sicherheitsleistung nach § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB gesichert.

Die Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung und Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Rottendorf werden eingehalten. Das Bauvorhaben löst keinen Stellplatz- und keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Nach einer kurzen Nachfrage bzgl. des Einspeiseortes fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**3 Bebauungsplan "Photovoltaikfreiflächenanlage Kehl / Äußere Kehl"; Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: BV/059/2023**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner Sitzung vom 18.03.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Kehl / Äußere Kehl“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist, die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage planungsrechtlich abzusichern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Seit der Änderung des BauGB durch das EEG vom 26.07.2023 sind Photovoltaikanlagen auf einer Fläche längs von Autobahnen und einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m privilegiert zulässig gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Ein Bebauungsplan ist daher für die Zulassung der geplanten Photovoltaikanlage nicht mehr erforderlich. Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaikfreiflächenanlage Kehl / Äußere Kehl“ wird eingestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**4 12. Änderung des Flächennutzungsplans; Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: BV/060/2023**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner Sitzung vom 18.03.2022 beschlossen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist, die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Seit der Änderung des BauGB durch das EEG vom 26.07.2023 sind Photovoltaikanlagen auf einer Fläche längs von Autobahnen und einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m privilegiert zulässig gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Eine Baufläche im Flächennutzungsplan ist daher für die Zulassung der geplanten Photovoltaikanlage nicht mehr erforderlich.

Ohne weitere Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage
- Solarpark Triebig auf den Grundstücken FlNr. 2997, 2998 und 2999
Vorlage: BV/062/2023**

Sachverhalt:

Beim Neubau einer Photovoltaikanlage handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist – seit der Änderung des BauGB durch das EEG vom 26.07.2023 – privilegiert zulässig gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, da es auf einer Fläche längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes und einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m geplant ist.

Die Empfehlungen der Standortuntersuchung Freiflächen – Photovoltaikanlagen i.V.m. dem Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2021 zur Aktualisierung der Gebietsauswahl für Standorte von Freiflächenanlagen werden nicht eingehalten. Die Standortuntersuchung ist als Rahmenplan allerdings eine informelle Planung ohne Rechtsverbindlichkeit. Sie entwickelt rechtlich ausschließlich eine Selbstbindung der Gemeinde.

Erklärtes Energiepolitisches Ziel der Bundesregierung ist ein schnellerer Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien bis 2030 auf mindestens 80 %. Um dieses Ziel zu erreichen wurde die Privilegierung der Photovoltaik ins BauGB aufgenommen. Ebenso hat der Gesetzgeber bewusst darauf verzichtet, für Photovoltaikanlagen die planerische Möglichkeit von Konzentrationsflächen in der Flächennutzungsplanung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu eröffnen. Auch kann eine entsprechende Entwicklung nicht durch einen Bebauungsplan verhindert werden, da eine sogenannte „Verhinderungsplanung“ unzulässig ist. Die Gemeinde hat folglich keine planerische Möglichkeit, die gesetzliche Privilegierung für Photovoltaikanlagen zu gestalten. Das Grundstück FlNr. 2998 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rottendorf und ist als Abzweig des Feldwegs „Triebigweg“ öffentlich gewidmet. Das heißt, der Weg steht rechtlich dem öffentlichen Verkehr dauerhaft zur Verfügung. Dem entgegen steht die tatsächliche Nutzung als Ackerfläche.

Die verkehrliche Erschließung ist über bestehende Feldwege gesichert. Das Niederschlagswasser wird versickert. Weiteres Abwasser entsteht nicht. Eine Trinkwasserversorgung wird nicht benötigt.

Der Rückbau der Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist über eine Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB und eine Sicherheitsleistung nach § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB gesichert.

Die Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung und Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Rottendorf werden eingehalten. Das Bauvorhaben löst keinen Stellplatz- und keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Die Mitglieder des Gemeinderats tauschen sich darüber aus, dass der überackerte Feldweg wiederhergestellt werden soll. Sie regen an, dass ein Hinweis auf den öffentlichen Kanal in den Beschlussvorschlag aufgenommen werden soll. Anschließend fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem oben genannten Bauantrag nicht das gemeindliche Einvernehmen, da der öffentlich gewidmete Feldweg FlNr. 2998 und die Leitungstrasse des bestehenden öffentlichen Abwasserkanals entlang der Landleite von baulichen Anlagen freigehalten werden muss.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

6 Sonstiges

6.1 Informationen für den Gemeinderat

- Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Lanig, der unter den Zuhörerinnen und Zuhörern weilt, für die im vergangenen Jahr im Rottendorfer Forst geleisteten Arbeiten. Er informiert, dass die Holzrechtler nach Weihnachten im Triebig tätig sein werden.
- Am Ende der öffentlichen Gemeinderatssitzung wünscht Bürgermeister Roland Schmitt allen Anwesenden frohe und gesegnete Weihnachten und für das neue Jahr 2024 alles Gute!

6.2 Fragen aus dem Gemeinderat

- Es wird gefragt, ob für die im Friedhof gefälltten Trauerweiden Ersatzpflanzungen angedacht sind? Der Vorsitzende berichtet hierzu, dass der Bauhof bereits Ersatzpflanzungen für die gefälltten Trauerweiden plant.

6.3 Fragen aus der Bürgerschaft

- Zum Thema „Am Sand West“ wird erneut von einem Bürger nach dem Sachstand gefragt? Es ist zwar jetzt ein Schreiben zum Jahresende gekommen, in dem die Situation dargestellt wird, dies enthält jedoch in keiner Weise befriedigende Antworten. Jetzt kommen neben den Hamstern und Eidechsen auch noch Brutvögel hinzu, die kartiert werden müssen. Das Fachbüro ist auch immer noch mit Zwischenberichten beschäftigt. Der Bürger will wissen wie es jetzt weitergeht? Bürgermeister Roland Schmitt bittet um Verständnis, dass er unter dem Punkt „Fragen aus der Bürgerschaft“ nicht im Detail auf den Sachstand zum Bebauungsplan „Am Sand West“ eingehen kann. Bietet dem Bürger aber an, dass er jederzeit mit einem Termin zum ihm ins Rathaus kommen kann. Hier kann er ausführlich zu dem Stand Bebauungsplanverfahren „Am Sand West“ Stellung nehmen.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister