



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.11.2018  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 20:35 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bieber, Udo  
Bormuth, Anja  
Buhler, Siegmund  
Falinski, Julia  
Faruga, Luise  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Scheuring, Josef  
Seitz, Eugen  
Weiler, Karin  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Klement, Jürgen  
Reinhard, Peter

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bürgerviertelstunde
- 2 Aufstellungsbeschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand" im Zuge dessen Änderung **137/2018**
- 3 Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung" **164/2018**
- 4 Bebauungsplan Seehotel Osterweiterung, Aufstellungsbeschluss **163/2018**
- 5 Informationen des ersten Bürgermeisters

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 09.10.18 und 16.10.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 15:0).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1    Bürgerviertelstunde**

### **TOP 2    Aufstellungsbeschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand" im Zuge dessen Änderung**

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg berichtigt den Flächennutzungsplan gemäß den Änderungen des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 15    Nein: 0**

#### **Sachverhalt:**

Aktuell wird die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand“ durchgeführt.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan umgeben vom allgemeinen Wohngebiet. Ein Streifen entlang des Waldwegs ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Tatsächlich sind in dem Gebiet Wohnhäuser vorhanden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan für dieses Grundstück angepasst.

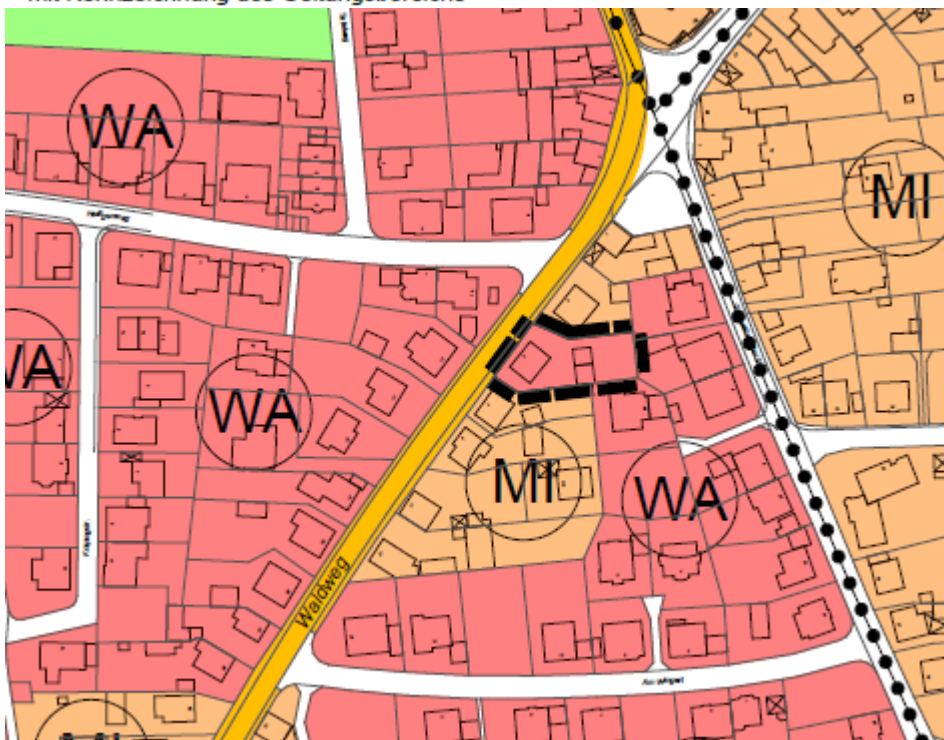
Grundsätzlich entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. In diesem Fall weicht der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung ist ein rein redaktioneller Vorgang, es ist weder eine Beteiligung, noch eine Genehmigung von Nöten.

Die Berichtigung erfolgt nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und wird mittels Beschluss des Gemeinderats festgestellt. Anschließend wird dies bekanntgemacht.

Auszug aus dem Entwurf vom 29.08.2018



Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des FNP der Gemeinde Niedernberg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



Berichtigte Fassung des FNP (Ausschnitt)

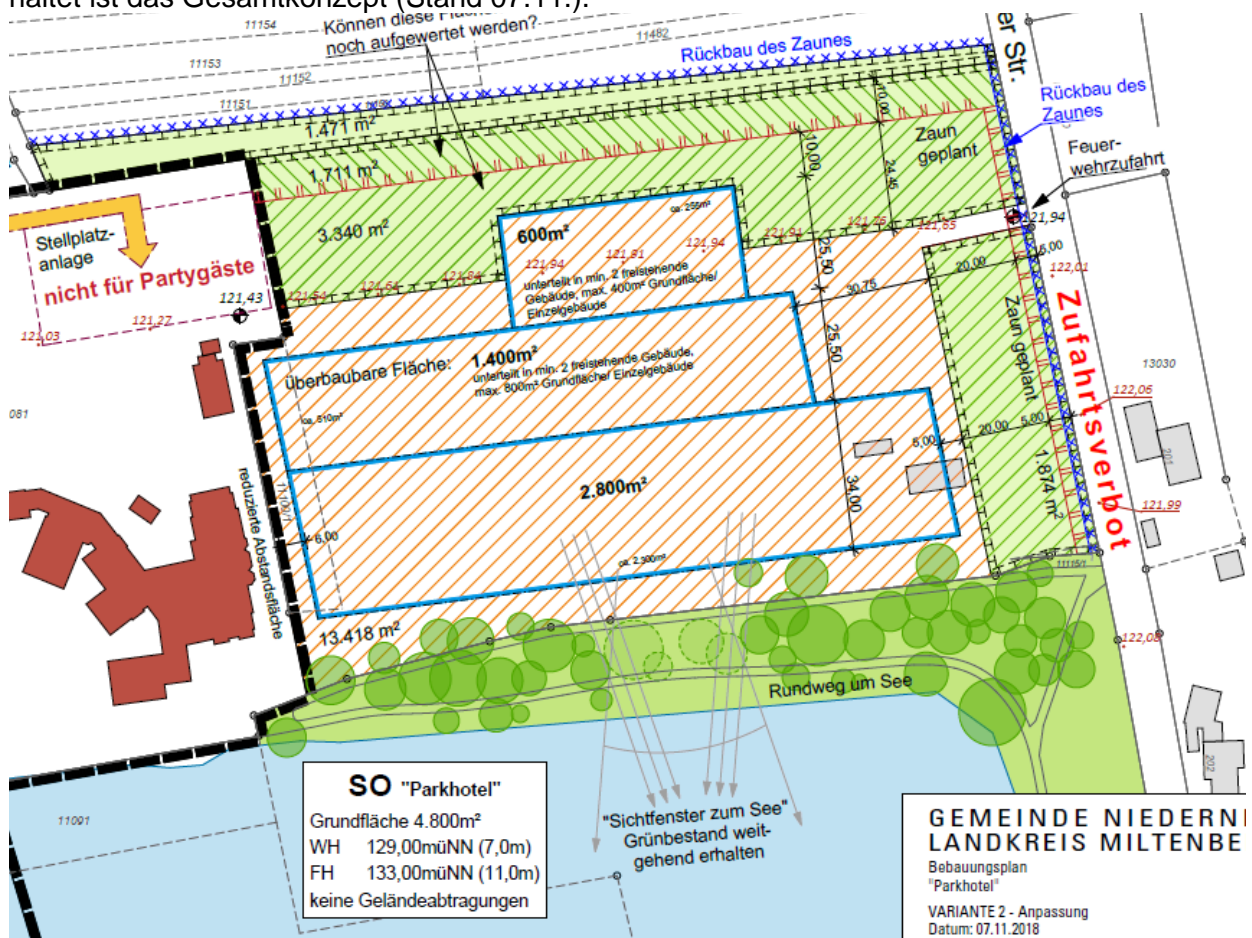
**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Sondergebiets „Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ in ein Sondergebiet „Hotel“. Im Norden, im Bereich des stark durchgrüneten Wohngebietes (WR) wird eine Kompensationsfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche umfasst einen Teil des Grundstückes 11081 und umfasst ca. 2,45 ha (siehe Entwurf vom 07.11.2018).

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 12 Nein: 3

**Sachverhalt:**

In Sitzung vom 10.04.2018 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss die Erweiterung des Seehotels unter den vorgestellten Eckpunkten weiter voran bringen zu wollen. Hierin beinhaltet ist das Gesamtkonzept (Stand 07.11.).



Zwischenzeitlich wurden mehrere Gespräche mit dem Antragsteller geführt. Um die Grundlage für die Entwicklung in östliche Richtung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Nöten. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendige Voraussetzung.

Aktuell ist im Bereich östlich des Seehotels ein Sondergebiet „Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ festgelegt. Für eine Hotelnutzung muss der Bereich entsprechend angepasst werden. Aufgrund dessen soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen werden. Im nördlichen Bereich, in welchem im Flächennutzungsplan bislang ein stark durchgrünetes Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, wird eine Kompensationsfläche festgelegt.

Ausschnitt aus dem Entwurf vom 07.11.2018:



Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des FNP der Gemeinde Niedernberg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



Änderung des FNP (Ausschnitt)

**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg stellt für das Gebiet „Seehotel Osterweiterung“, welches im Süden vom See, im Osten von der Großwallstädter Straße, im Westen vom Seehotel und nach Norden hin einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Seehotel Osterweiterung“ unter der Nr. 34.01 auf.

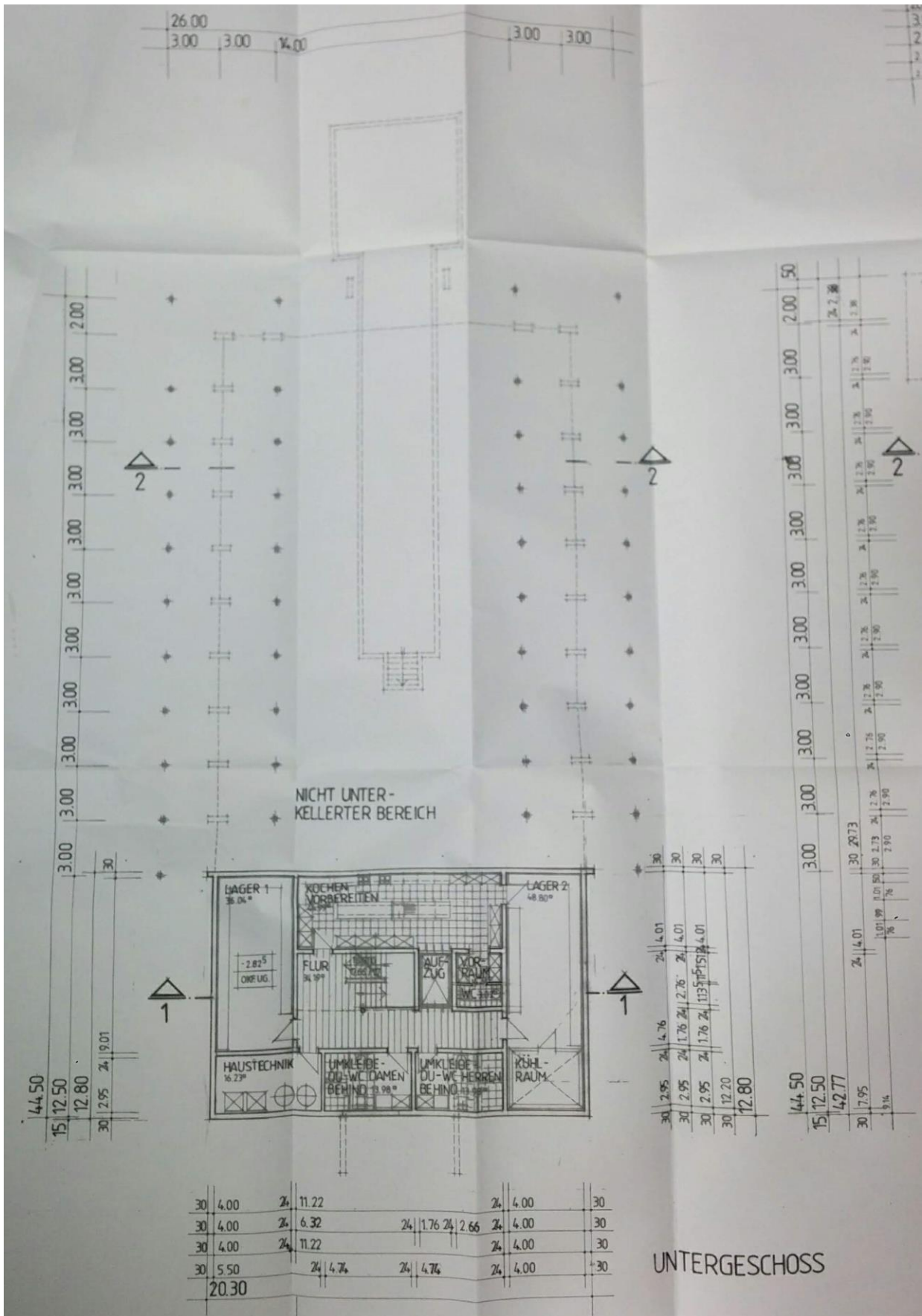
Die Gesamtfläche umfasst einen Teil des Grundstückes 11081 und umfasst ca. 1,9 ha (siehe Entwurf vom 20.11.2018).

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 12      Nein: 3**

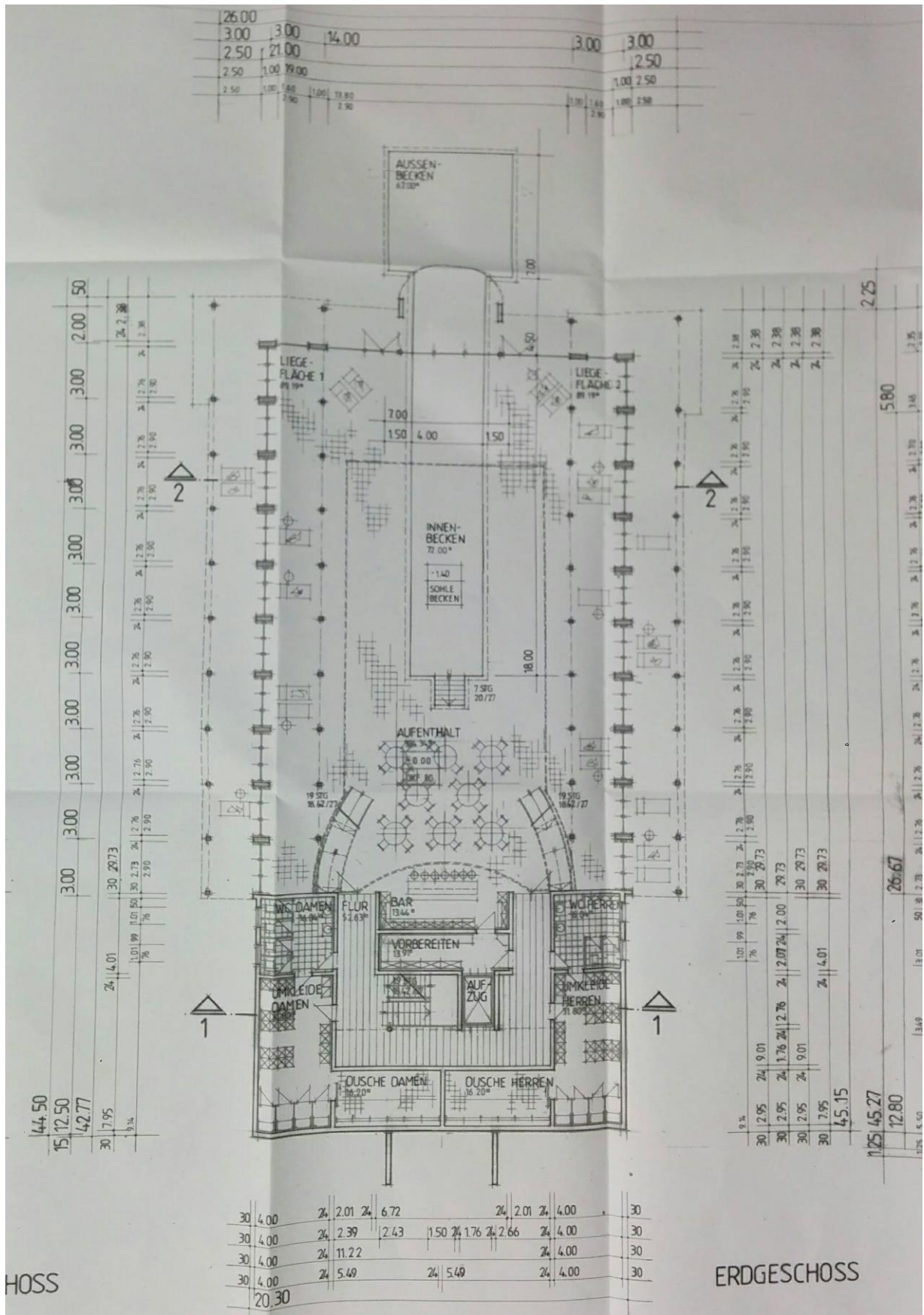
**Sachverhalt:**

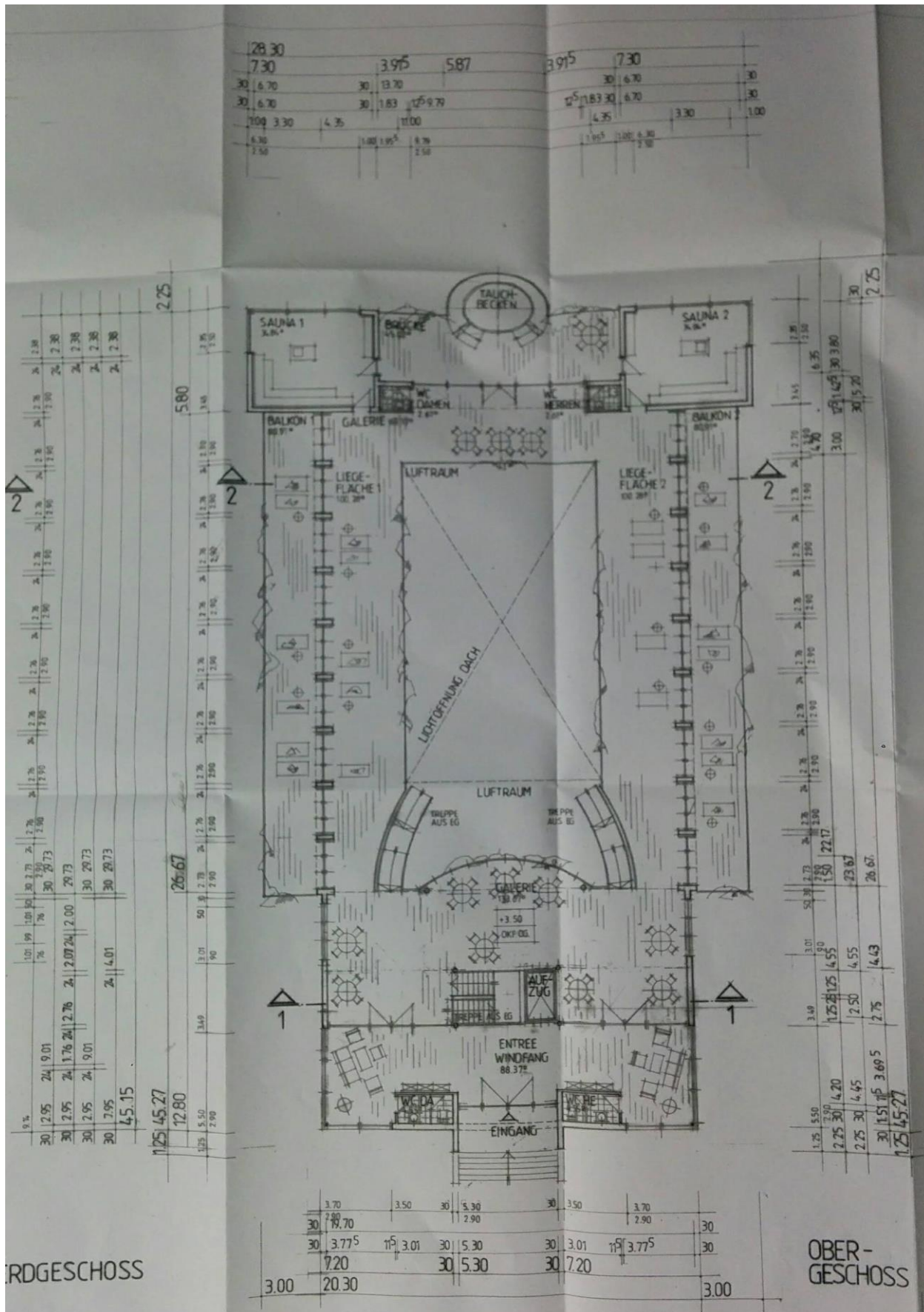
In Sitzung vom 10.04.2018 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss die Erweiterung des Seehotels unter den vorgestellten Eckpunkten weiter voran bringen zu wollen um Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. In heutiger Sitzung wird der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Gesamtkonzept ist die Grundlage des Bebauungsplanes. Als nächster Schritt soll zunächst ein Gebäude im westlichen Bereich des Erweiterungsgebietes geplant werden. Die Pläne hierfür liegen bereits vor. Hier soll ein eigener Wellnessbereich geschaffen werden.



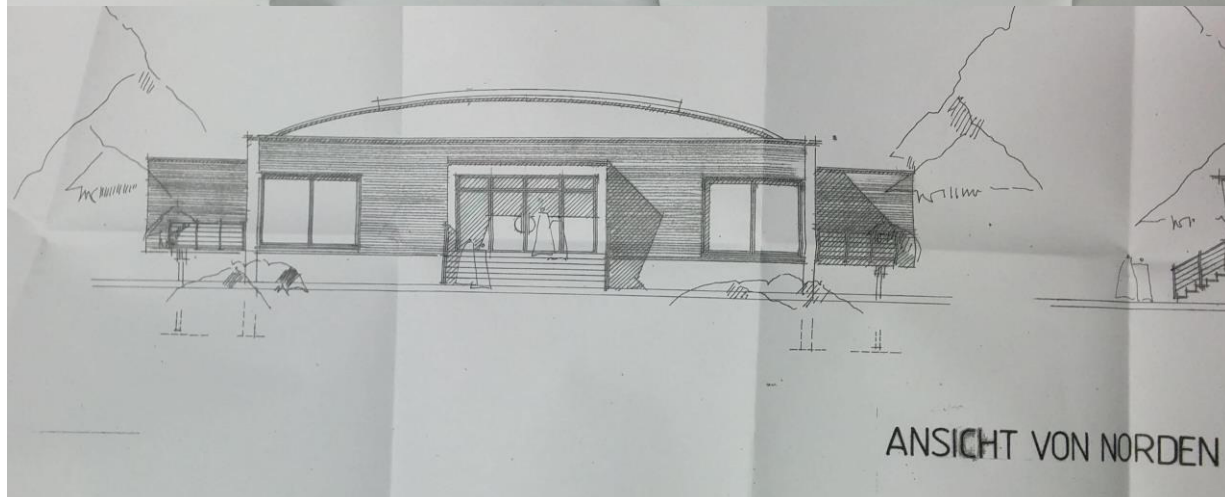
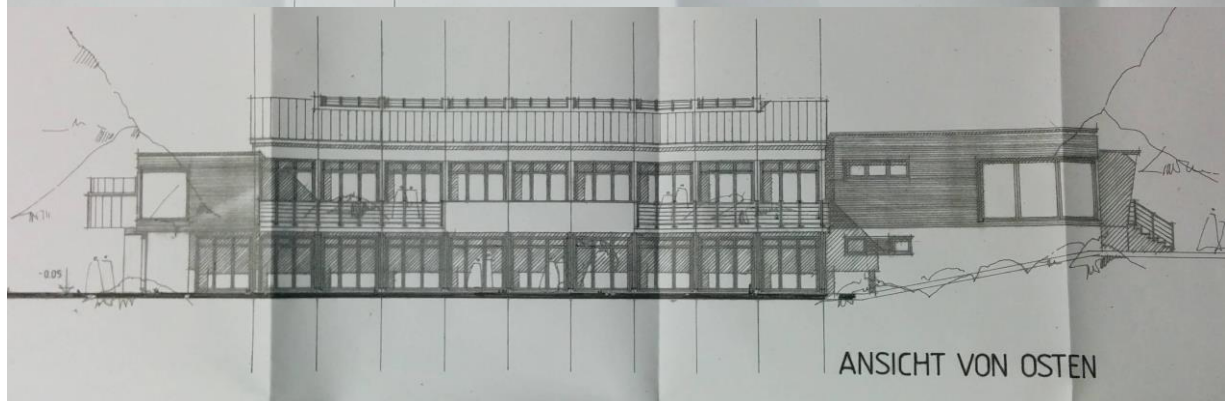
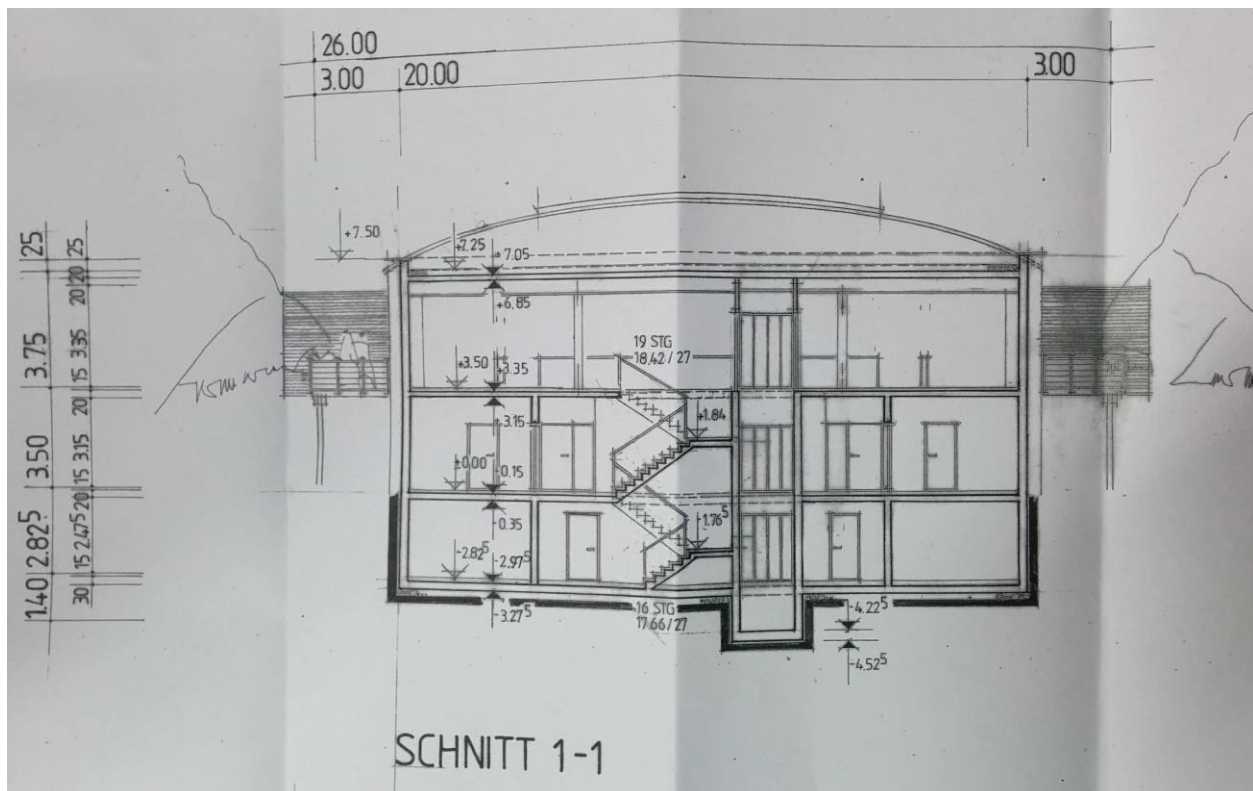






RDGESCHOSS

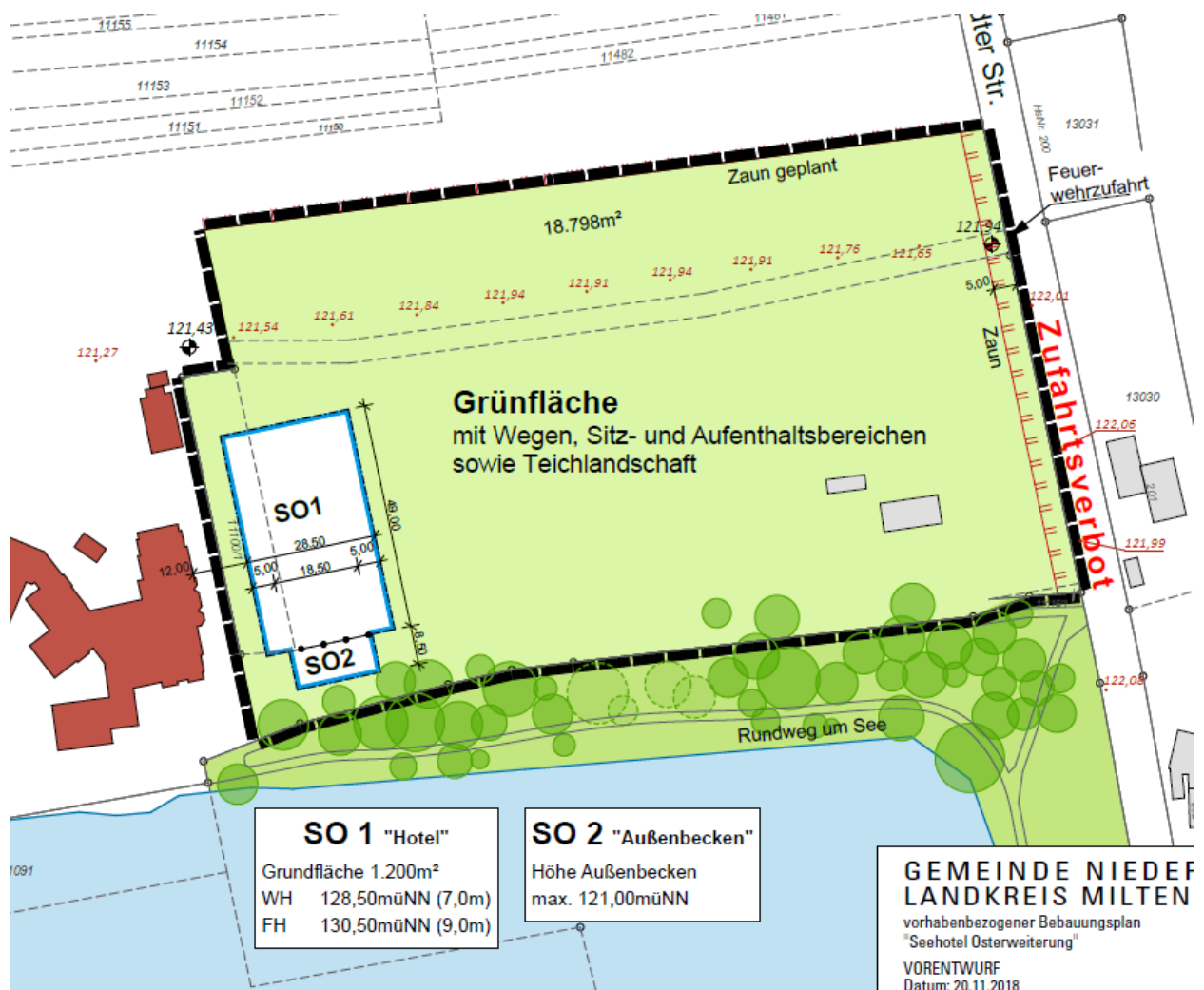
OBER-  
GESCHOSS



Aufgrund dessen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Vertrag mit dem Antragsteller geschlossen, welcher die Kostenübernahme und genaue Ausführung des Projektes mit dem Antragssteller regelt. Weiterhin wird in dem Vertrag die Bauverpflichtung geregelt. Da der Antragsteller unmit-

telbar im kommenden Jahr bauen möchte, soll eine Bauverpflichtung für dieses konkrete Bauvorhaben bis spätestens 31.12.2020 übernommen werden.

Ausschnitt aus dem Entwurf vom 20.11.2018:



## TOP 5 Informationen des ersten Bürgermeisters

- Die **Sanierung Grundschule** ist am Laufen; die EDV-Umstellung steht noch aus, hier sind noch Detailabsprachen von Nöten.
- Für die **Sanierung Mittelschule** wartet die Gemeindeverwaltung auf die Freigabe der Regierung zwecks des Zuschusses. Ziel ist in den Ferien 2019 zu sanieren.
- Die **Waldwegsanierung** läuft nach Plan und wird voraussichtlich Mitte Dezember mit dem ersten Bauabschnitt fertig gestellt sein. Nach dem Winter geht es dann mit dem zweiten Bauabschnitt weiter. Eine Kostensteigerung ist in der Entsorgung des alten Materials entstanden, da dieses Z1.1 belastet war.
- Die **Druckleitung in der Großwallstädter Straße** sowie die damit verbundene **Banketterneuerung** wird voraussichtlich ebenfalls Mitte Dezember fertig. Mit dieser Baumaßnahme werden auch weitere Stellplätze entlang des Tafelwegs hergerichtet.
- An der Hans-Herrmann-Halle wurde eine **Elektrotankstelle** installiert. Die Installations- sowie Unterhaltskosten hierfür trägt die AVG. Die Gemeinde stellt den Stellplatz zur Verfügung.
- In der vergangenen Woche wurde der **WLAN-Hotspot** an der Hans-Herrmann-Halle in Betrieb genommen. Ein weiterer WLAN-Hotspot am HonischBeach folgt im kommenden Jahr.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in