



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.02.2019  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 21:12 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bieber, Udo  
Bormuth, Anja  
Faruga, Luise  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Klement, Jürgen  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Scheuring, Josef  
Weiler, Karin  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Martin, Oliver  
Reindl, Tim

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

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Buhler, Siegmund  
Falinski, Julia  
Hartlaub, Rudi  
Seitz, Eugen

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |     |  |                   |
|-----|--|-------------------|
| 1   | Bürgerviertelstunde  |                   |
| 2   | Örtliche Rechnungsprüfung des Geschäftsjahres 2016   | <b>023/2019</b>   |
| 3   | Jahresabschluss 2016   |                   |
| 3.1 | Jahresabschluss 2016 - Feststellung des Jahresabschlusses  | <b>025/2019</b>   |
| 3.2 | Jahresabschluss 2016 - Entlastung  | <b>025/2019/1</b> |
| 3.3 | Jahresabschluss 2016 - Verwendung des Jahresüberschusses 2016  | <b>025/2019/2</b> |
| 4   | Haushaltssatzung 2019  | <b>026/2019</b>   |
| 5   | Feststellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand" im Zuge dessen Änderung  | <b>022/2019</b>   |
| 6   | Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung"  | <b>029/2019</b>   |
| 6.1 | Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit              | <b>029/2019/1</b> |
| 6.2 | Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>029/2019/2</b> |
| 6.3 | Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss                                   | <b>029/2019/3</b> |
| 7   | 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 29.01.19 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 12:0; Stimmenthaltungen: 1).

Die Niederschrift vom 11.02.19 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 13:0).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Bürgerviertelstunde**

Gerd Klement vom Turnverein Niedernberg fragte nach dem **Planungsstand Erweiterung/Neubau Sporthalle**. Bürgermeister Jürgen Reinhard erläuterte, dass für das Haushaltsjahr 2019 Planungskosten enthalten seien. Einen Zeitplan gibt es jedoch nicht, dies stellt aktuell eine Kapazitätsfrage in der Verwaltung dar. Die Varianten wurden bereits diskutiert, eine detaillierte Ausarbeitung steht noch aus. Derzeit haben Maßnahmen wie im Hochbau die Mittelschule und der Tiefbau Priorität.

### **TOP 2 Örtliche Rechnungsprüfung des Geschäftsjahres 2016**

**Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Die örtliche Rechnungsprüfung des Haushaltsjahres 2016 der Gemeinde Niedernberg durch den Rechnungsprüfungsausschuss fand am 08.01.2018 und 22.01.2018 statt. Folgende Prüffelder wurden durch den Rechnungsprüfungsausschuss festgelegt und geprüft:

#### **1. Geschäftsjahr 2016 anhand der Ergebnisrechnung 2016**

Prüfansätze waren der Vergleich der einzelnen Posten zu Effektiv 2015 und zum Planansatz 2016. Einige Auffälligkeiten erklären sich aufgrund buchhalterischen Vorgehens, indem Buchungen auf einem anderen Konto erfasst werden, als ursprünglich geplant. Die anderen Positionen konnten durch Nachfragen geklärt werden.

#### **2. Stichprobenartige Beleg-Ordner-Prüfung**

Hier wurden verschiedene Anordnungen geprüft. Nachfragen wurden mit der Verwaltung geklärt.

#### **3. Prüfung der noch offenen Nachfragen des Rechnungsprüfungsausschusses aus den vergangenen Jahren.**

Es ergaben sich noch fünf offene Punkte, welche jedoch entweder bereits angegangen wurden oder auf der Bearbeitungsliste stehen.

#### **4. Überprüfung Freiwillige Feuerwehr – Dienstleistung + Gebäude**

Hierbei wurden die Satzung und deren Anwendung, vor allem in Bezug auf die Weiterverrechnung von Einsätzen, geprüft. Weiterhin wurden die Gebäudekosten sowie einzelne Belege kontrolliert.

Außerdem fand eine Begehung des Feuerwehrhauses statt. Der Rechnungsprüfungsausschuss stellte fest, dass das Feuerwehrhaus an seiner Belastungsgrenze angelangt ist und

empfiehlt nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Außerdem empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss das Zeitkontingent des gemeindlichen Gerätewarts zu erhöhen, was zwischenzeitlich bereits erfolgt ist.

Der Bericht über die örtliche Prüfung wurde von der Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschuss aus datenschutzrechtlichen Gründen bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 12.02.2019 behandelt.

### **TOP 3 Jahresabschluss 2016**

#### **TOP 3.1 Jahresabschluss 2016 - Feststellung des Jahresabschlusses**

##### **Beschluss:**

Gemäß Art 102 Absatz 3 Gemeindeordnung stellt der Gemeinderat den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2016 der Gemeinde Niedernberg fest.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 13 Nein: 0**

##### **Sachverhalt:**

Nach Durchführung der örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses ist der Jahresabschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festzustellen.

Der Jahresabschluss 2016, welcher dem Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 11.07.2017 vorgestellt wurde, wurde vom Rechnungsprüfungsausschuss örtlich am 08.01.2018 und 22.01.2018 geprüft. Der Prüfbericht wurde dem Gemeinderat in heutiger Sitzung bekanntgemacht.

Die Zahlen der Bilanz, Ergebnisrechnung und Finanzrechnung können der Anlage entnommen werden.

#### **TOP 3.2 Jahresabschluss 2016 - Entlastung**

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Entlastung der Verwaltung über den Jahresabschluss 2016 gemäß Artikel 102 Absatz 3 Gemeindeordnung zu.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0**

##### **Abstimmungsvermerke:**

Jürgen Reinhard nahm wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

##### **Sachverhalt:**

Nach Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung und unabhängig von der überörtlichen Prüfung über die Entlastung in öffentlicher Sitzung zu beschließen. Dieser Beschluss muss formal von der Feststellung der Jahresrechnung bzw. des Jahresabschlusses getrennt sein.

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung ist der Bürgermeister persönlich beteiligt (Art. 49 GO) und darf deshalb nicht mit abstimmen.

## TOP 3.3 Jahresabschluss 2016 - Verwendung des Jahresüberschusses 2016

### Zur Kenntnis genommen

#### Sachverhalt:

Da die Gemeinde Niedernberg keine Jahresfehlbeträge aus vergangenen Haushaltsjahren vorträgt, wird der Jahresüberschuss aus dem Haushaltsjahr 2016 in Höhe von 2.239.632,22 € vollständig der Ergebnismrücklage zugeführt.

## TOP 4 Haushaltssatzung 2019

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Haushaltssatzung 2019 der Gemeinde Niedernberg in der vorliegenden Fassung.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 13 Nein: 0**

#### Sachverhalt:

Rechtliche Grundlage der Haushaltswirtschaft im Haushaltsjahr ist die Haushaltssatzung mit ihren Anlagen. Gemäß Art. 65 Abs. 1 Gemeindeordnung beschließt der Gemeinderat über die Haushaltssatzung samt ihrer Anlagen in öffentlicher Sitzung.

Der Haushaltsplan 2019 wurde in Zusammenarbeit mit den Sachbearbeitern der verschiedenen Abteilungen bzw. Einrichtungen und dem Ersten Bürgermeister von der Kämmerei, mit Unterstützung der Auszubildenden, erstellt. Besondere Projekte ab einem Wert von 5.000,00 € wurden dem Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Niedernberg am 22.01.2019 vorgestellt. In seiner Sitzung am 12.02.2019 wurden die Empfehlungsbeschlüsse zur Haushaltssatzung bzw. zum Haushaltsplan gefasst.

Die Festsetzungen der Haushaltssatzung sind in Artikel 63 Gemeindeordnung normiert. Der Haushaltsplan mit seinen Anlagen ist Bestandteil der Haushaltssatzung. Gemäß § 1 Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik (KommHV-Doppik) besteht dieser aus:

- dem Gesamthaushalt (Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt, Übersicht zur Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit)
- den Teilhaushalten (inkl. Produktübersicht)
- dem Stellenplan

Zusätzlich sind dem Haushaltsplan beizufügen:

1. der Vorbericht,
2. der mittelfristige Finanzplan
3. eine Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen\*
4. eine Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten aus Anleihen, Kreditaufnahmen und Rechtsgeschäften, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen, der Rückstellungen und der Rücklagen zu Beginn des Haushaltsjahres
5. der letzte konsolidierte Jahresabschluss
6. eine Übersicht über die aus Vorjahren übertragenen Haushaltsermächtigungen\*
7. die Wirtschaftspläne und letzten Jahresabschlüsse der Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden\*
8. eine Übersicht über die Budgets nach § 4 Abs. 6 KommHV-Doppik\*

Die Haushaltssatzung wird nach ihrer Beschlussfassung der Rechtsaufsichtbehörde, dem Landratsamt Miltenberg, vorgelegt. Da die Haushaltssatzung keine genehmigungspflichtigen Bestandteile beinhaltet, hat das Landratsamt lediglich die Rechtmäßigkeit der Satzung zu prüfen. Anschließend ist die Haushaltssatzung bekanntzumachen.

\* Diese Bestandteile sind im Haushaltsplan 2019 der Gemeinde Niedernberg nicht von Nöten, da der Haushaltsplan keine Verpflichtungsermächtigung enthält, keine Haushaltsermächtigungen von Vorjahren übertragen wurden und die Gemeinde Niedernberg kein Sondervermögen besitzt, für das eine eigene Rechnung geführt wird. Außerdem ist der Haushalt der Gemeinde Niedernberg nicht nach Budgets gegliedert.

**TOP 5      Feststellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand" im Zuge dessen Änderung**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg stellt die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich „Südlicher Ortsrand“ in der Fassung vom 24.01.2019 fest.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 13      Nein: 0**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 20.11.2018 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Berichtigung erfolgt aufgrund der Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“, bei welchem der Plan an die tatsächliche Beschaffenheit angepasst wird. Diese Berichtigung ist ein rein redaktioneller Vorgang, es ist weder eine Beteiligung, noch eine Genehmigung von Nöten.

**TOP 6      Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung"**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seehotel Osterweiterung“ unter der Nr. I.12 gefasst. Durch die Änderung soll der Bereich des Sondergebiets „Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ in ein Sondergebiet „Hotel“ abgeändert werden. Im Norden, im Bereich des stark durchgrüntes Wohngebietes (WR) wird eine Kompensationsfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche umfasst einen Teil des Grundstücks 11081 und umfasst ca. 2,45 ha.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 07.12.2018 bekanntgemacht. In gleichem Amtsblatt wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemacht, welche durch Amtsblattveröffentlichung vom 11.01.2019 nochmals verlängert wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bis einschließlich 25.01.2019 statt.

**TOP 6.1      Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Einwender zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 13      Nein: 0**

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging folgende Stellungnahme von Eigentümern der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Gemeindeverwaltung ein:

„Wir nehmen Bezug auf die ortsübliche Bekanntmachung im Amt- u. Mitteilungsblatt 49/2018, Aufstellung für Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung „ Nr. I.12 und Aufstellungsbeschluss 34.01.

Wie in der Bekanntmachung erläutert, soll durch den Aufstellungsplan die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seehotel Osterweiterung“, für die Bebauung/Erweiterung des Hotelgebiets vollzogen werden.

Wir als unmittelbare Anrainer, Liegenschaften in dem s ,g. stark durchgrünten Wohngebiet nördlich, an das genannte Gebiet grenzend (Bettler-Äcker), sehen in dieser erneuten Änderung/Erweiterung kein Gesamtkonzept für das komplette Gebiet südlich der Achse Tennisplatz/Narrhalla.

Grundsätzlich besteht gegen die Erweiterung des Hotels auch kein Einwand, jedoch erscheint die sequenzweise Änderung/Erweiterung der letzten Jahre, als doch ehr konzeptlos. Durch die nun erneut beantragte Änderung der Fläche von SO Spiel, Sport, Freizeit und Erholung in das SO Hotel ist eine doch relativ hohe Bebauungsdichte durch Hotelgebäude möglich. Des Weiteren ist aus dem abgebildeten Plan keine, dem Gesamtprojekt Seehotel, entsprechend Infrastruktur wie z.B. ausreichend Parklätze für Gäste und Beschäftigte, Zu- u. Abfahrten zu den einzelnen Anlageteilen, Zufahrten für die Anlieferung von Betriebsmitteln zu erkennen (Verkehr wird zunehmen). Die heutigen, im nord-westlichen Teil des Hotelgeländes angelegten Parkmöglichkeiten reichen jetzt schon nicht aus. Es ist auch damit zu rechnen, dass ein weiteres Ausdehnen des Hoteltrakts künftig nicht ausbleibt (auch in Richtung Bettler und Leer). Dies zeigt eigentlich die Erfahrungen der letzten Jahre.

Es wird sich auch durch die geplante Verschiebung der Bebauungsgrenze bzw. Verrücken des heutigen Zauns im nord-östlichen Teil der Grünfläche kein, für die Zukunft beiderseitiger akzeptabler Abstand zu einem möglichen Wohngebiet ergeben.

Unsere Bedenken sind dahin gehend, dass durch die vollkommene Erschließung der derzeit geplanten Hotelanlage das stark durchgrünte Wohngebiet (Gebiet Bettleräcker) zu einem nicht bebaubaren Gebiet degradiert wird.

Es ist uns natürlich klar, dass es im Moment keine Absicht seitens der Gemeindeverwaltung ist, die Bettleräcker in ein bebaubares Wohngebiet umzuwidmen. Die Möglichkeit dazu sollte allerdings vollkommen offen gehalten werden.

Da der Gedanke einer Bebauung der Bettler-Äcker schon seit mehreren Jahrzehnten (ehemals Seegalerie) besteht und doch noch die Mehrheit der Grundstücke im Besitz von alten Niedernberger Familien sind, sollte hier nochmals über ein Gesamtkonzept „Hotel + Bettleräcker“ nachgedacht werden. Bei allen momentan wirtschaftlichen Betrachtungen eines Privatunternehmers , darf aber eine künftige, problemlose Bebauung durch die heutigen Grundstückseigentümer oder deren Nachkommen nicht außen vor bleiben. Durch eine aus unserer Sicht, relativ planlosen Vorgehensweise ist die Gefahr einer Verfremdung des Bettler- Gebiets sehr hoch (Verkauf durch Nachkommen da wertlos).

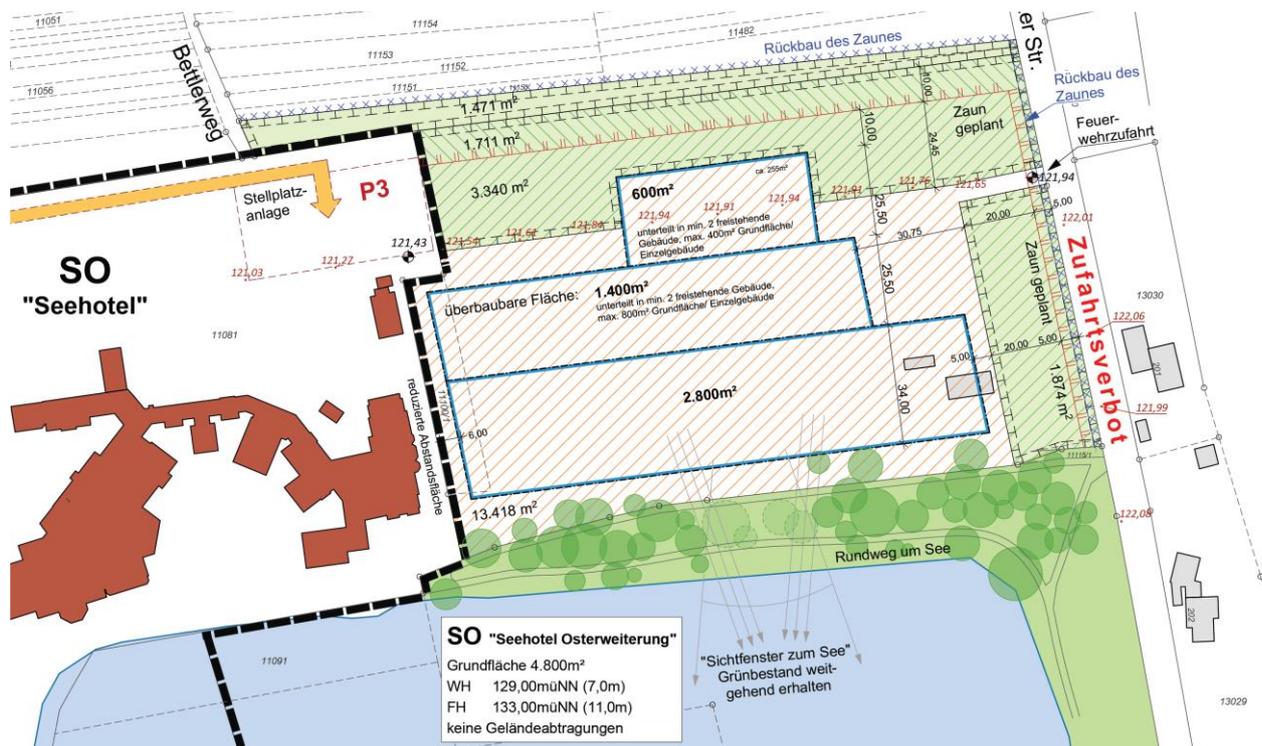
Wir bitten deshalb die oben angeführten Argumente einzubeziehen und erwarten ein geplantes Gesamtkonzept für das Gebiet Hotel und Bettleräcker.“

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Gerade die oben angesprochenen Defizite hat den Gemeinderat vor der Aufstellung des Bebauungsplans/Änderung des Flächennutzungsplans veranlasst, für das Gebiet zwischen Hotel und Großwallstädter Straße ein Rahmenkonzept erarbeiten zu lassen, im dem die im Flächennutzungsplan nördlich des Plangebiets dargestellte Wohnbaufläche Berücksichtigung findet. Um sicherzugehen, dass sich dort auch später eine Wohnbebauung realisieren lässt, wurde vom Gemeinderat die mögliche Bebauungsdichte auf dem Gesamtgrundstück bestimmt sowie deren Anordnung auf dem Gelände. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Betrachtung

in Auftrag gegeben. Aus dieser geht hervor, dass der Parkplatz P3 nachts nicht angefahren werden darf, damit die Lärmpegel zum geplanten Wohngebiet eingehalten werden können.



Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets keine Stellplätze zu. Die derzeit bestehenden Stellplätze am nordwestlichen Rand sind zurückzubauen.

Um Störungen durch den Hotelbetrieb auf ein zukünftiges Wohngebiet ausschließen zu können, wurde nördlich des Sondergebietes „Hotel“ im Flächennutzungsplan eine Kompensationsfläche gekennzeichnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich das Hotel zukünftig nicht weiter in nördliche Richtung ausdehnen kann. Der bestehende Zaun zur Nordseite ist auf die Abgrenzungslinie zwischen geplantem Wohngebiet „Seegalerie“ und SO „Spiel, Sport und Freizeit“ nach derzeitigem Flächennutzungsplan zurückzusetzen.

Verkehrlich wird das Hotel ausschließlich über den Leerweg erschlossen. Damit dies auch rechtlich abgesichert ist, wurde im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot von der Großwallstädter Straße festgesetzt. Durch den geplanten Wellnessbereich wird sich die Zahl der Hotelgäste nicht erhöhen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Anordnung sind im Bauantrag nachzuweisen. Da die Stellplätze nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angeordnet werden, sondern nördlich des Seehotels, werden die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Am 26.02.2019, nach der Frist der frühzeitigen Beteiligung, ging eine weitere Stellungnahme eines Anwohners der Großwallstädter Straße ein:

„da wir heute Abend vermutlich nicht zugegen sein können, möchten wir unsere Bedenken mit diesem Schreiben kundtun.“

Auch als Bewohner der Großwallstädter Straße sind wir und unsere Nachbarn unmittelbar von den weiteren Expansionsplänen des Seehotels betroffen. Zu den jetzt bereits erheblichen Beeinträchtigungen sind weitere zu erwarten.

#### 1. Lärmemission

In der warmen Jahreszeit, vermehrt an Wochenenden hat die Lärmbelästigung durch Feierlichkeiten und Tagungsgeschäfte jährlich stetig zugenommen. Häufig findet ganztägig und weit über 22 Uhr Musikbeschallung statt. Immer wieder ist das Einschreiten der örtlichen Polizei (Obernburg) notwendig, da das Hotel die Musikbeschallung nach 22. Uhr und weit darüber hinaus nicht einschränkt. Eine Ausweitung des Hotelanwesens geht mit einer weiteren zusätzlichen Lärmbelästigung einher, da weitere Veranstaltungen und Feierlichkeiten im Außenbereich stattfinden können.

#### 2. Nutzung der „Strandbuchten“ durch die Einwohner

Der Weg rund um den See wird ganzjährig für Spaziergänge, Laufen und Erholung durch die Einwohner und Besucher Niedernbergs genutzt. Im Sommer wird auch vielfach, jenseits vom hektischen Treiben am Honischbeach, der See zum Baden genutzt, da die vorhandenen kleinen Nischen rund um den See (auch vor dem Hotelgelände) für Liege- und Ruheflächen ideal und sehr beliebt sind.

Sollte das Hotelgelände nun auch noch in südlicher Richtung bis zum Gehweg einen Strandbereich für seine Gäste schaffen, ist es sowohl mit der natürlichen Uferumgebung, sowie der Ruhe und der vorgenannten Möglichkeit vorbei. Die Badenden wären vielmehr auf dem „Präsentierteller“, der von oben hinunterschauenden Hotelgäste.

Warum ist die bereits vorhandene vom Hotel bereits bebaute Landzunge mit dem großen hotel-eigenen Sandstrand nicht ausreichend?

Die ökonomischen Interessen des Hotels werden hier eindeutig über die Interessen der Bewohner Niedernbergs und Gäste des Badesees Niedernberg gestellt.

#### 3. Keine Gleichstellung der Interessen

Dem Seehotel wird eine Umwidmung von billig erworbenem Grünland, welches bisher für Spiel und Erholung ausgewiesen war, in werthaltiges Hotelbauland umgewandelt, einschließlich aller damit verbundenen bautechnischen (z.B. mehrstöckige Bauweise, größere Anwesen etc.) und wirtschaftlichen Vorteilen, die sich im Zuge dieses neuen Bebauungsplans ergeben. Im Vergleich wird im angrenzenden Wochenendgebiet, Großwallstädter Straße, keinerlei Ausnahmen oder Großzügigkeit zugelassen. Hier findet definitiv eine ungleiche Behandlung statt!

#### 4. Schutz der natürlichen Eigenart und Zersiedlung der Landschaft

Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer und Autofahrer der Großwallstädter Straße nehmen auf der westlichen Seite ein natürliches, offenes und großzügiges Gelände wahr, welches mit Pferdekoppeln, Ziegen und Schafen sowie dazugehörige Ställe bebaut ist. Bisher gliedert sich das Seehotel gut in die Landschaft ein, würde aber durch die Osterweiterung, auch aufgrund der vorgesehenen Geschosshöhe, einen massiven Einschnitt in das zuvor beschriebene Gelände darstellen. Wer hat daran, ausgenommen das Seehotel, Interesse auf den Ausblick einer Hotelburg? Was ist dem Schutz der Umwelt, inklusive zahlreicher Vogelarten? Was ist mit der Zersiedlung der Landschaft?

#### 5. Was wäre wenn?

Durch die momentan allgemein sehr gute wirtschaftliche Lage in Deutschland ist der Wunsch nach Expansion des Seehotels entstanden.

Wenn sich allerdings, die sehr gute wirtschaftliche Situation wieder normalisiert bzw. verschlechtert ist eine wirtschaftliche Auslastung eines größeren Hotelkomplexes sicherlich schwieriger als das bereits vorhandene sicherzustellen.

Auch ein Betreiber des Seehotels musste vor einigen Jahren Insolvenz anmelden.

Die Gefahr, das ein riesiges Hotelanwesen dann verwaorlost, sollte auch bedacht werden.

Aktuelle Beispiele aus dem Bayerwald sind Beweis dafür.

[https://www.pnp.de/lokales/landkreis\\_regen/regen/2811652\\_Charm-droht-zum-Geisterhotel-zu-werden.html](https://www.pnp.de/lokales/landkreis_regen/regen/2811652_Charm-droht-zum-Geisterhotel-zu-werden.html)

Eine Vielzahl von Faktoren lassen erhebliche Zweifel an der Sinnhaftigkeit einer weiteren Expansion des Seehotelgelände über das bereits vorhandene sehr umfangreiche Anwesen aufkommen.

Wir sind gerne bereit denkbare Alternativen gemeinsam mit den Verantwortlichen zu diskutieren. Wir sind allerdings nicht bereit die Planung in dieser Form hinzunehmen und werden alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen um der Gigantomanie entgegen zu treten, wenn sich nicht für alle Beteiligten ein Kompromiss finden lässt.“

---

Die Stellungnahme wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung besprochen. Die Thematik Lärm wurde bereits im obigen Abwägungsvorschlag erläutert. Die Bebauungsplanänderung sieht keine Veranstaltungen und Feierlichkeiten im Außenbereich vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Planungshoheit über das Gemeindegebiet und sich intensiv mit der Planungsabsicht beschäftigt und sie für die Bebauungsplanaufstellung entschlossen. Hierfür hat er auch das o. g. Rahmenkonzept erstellt, hierbei wurden Aspekte wie Höhe, Größe, etc. berücksichtigt.

<b>TOP 6.2</b>	<b>Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 12    Nein: 1**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Regierung von Unterfranken,
- Regionaler Planungsverband,
- Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserschutz, Kreisbrandinspektion, Gesundheitsamt,
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Deutsche Telekom AG T-Com,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Aschaffener Versorgungs-GmbH,
- IHK Aschaffenburg,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Markt Sulzbach,
- Gemeinde Großwallstadt,
- Stadt Aschaffenburg,
- Markt Großostheim.

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen geäußert haben:

- Regierung von Unterfranken,
- Regionaler Planungsverband,
- Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz, Gesundheitsamt,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Deutsche Telekom AG T-Com,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Aschaffener Versorgungs-GmbH,
- IHK Aschaffenburg,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Markt Sulzbach,
- Gemeinde Großwallstadt,
- Stadt Aschaffenburg,
- Markt Großostheim.

Die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, der Deutschen Telekom AG und der Aschaffener Versorgungs-GmbH beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat eine Stellungnahme abgegeben, die ausschließlich die Ebene des Bebauungsplans betrifft.

- Landratsamt Miltenberg – Kreisbrandinspektion,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Stadt Aschaffenburg.

---

#### Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 03.01.2019

„zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### Sachverhalt

Der Betreiber des Seehotels möchte die Aktivitäten im Bereich der Familienfeiern aufgeben und stattdessen einen Wellnessbereich aufbauen. Damit soll zum einen die Hotelnutzung optimiert werden. Zum anderen sollen potentielle Synergieeffekte mit den Seminargästen genutzt werden.

Mit der Aufgabe der Familienfeiern will das Hotel zukünftig Gäste anlocken, die Ruhe und Erholung in einem entsprechenden Ambiente suchen. Mit der geänderten Hotelausrichtung werden sich damit die in der Vergangenheit zu bestimmten Zeiten auftretenden immissionsschutzrechtlichen Probleme zu den benachbarten Nutzungen auflösen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Sondergebiet für Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Am südlichen Rand ist eine kleine Teilfläche als „Grünfläche“ dargestellt. Im nördlichen Randbereich grenzt ein „stark durchgrüntes Wohngebiet“ an. Eine Teilfläche dieses Bereiches, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, soll als „Kompensationsfläche sichergestellt werden, dass sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennut-

zungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallel-verfahren geändert und an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Die Gemeinde Niedernberg will die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen. Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat am 20. November 2018 den Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern noch Folgendes beachtet wird:

#### Ausweisung eines Sondergebietes/Benennung des Sondergebietes

Die Änderungsfläche war im bisherigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ ausgewiesen, nunmehr wird ein „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen.

Im Bebauungsplanentwurf ist bislang keine Bezeichnung des Sondergebiets angegeben, in der Planlegende wurden lediglich die zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Wir bitten um eine einheitliche Darstellung bzw. eine einheitliche Benennung der Zweckbestimmung des Sondergebietes.

#### Kompensationsfläche

Im Flächennutzungsplanentwurf wird eine Teilfläche des nördlichen Randbereiches des angrenzenden „stark durchgrüntes Wohngebietes“, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, als „Kompensationsfläche“ benannt. Diese soll sicherstellen, dass, sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche des Hotels nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Großwallstadt dargestellt und in der Planlegende wiederum als „Kompensationsfläche“ dem Bebauungsplan zugeordnet.

Wir bitten eindeutig zu definieren, welche Fläche als Ausgleichsfläche (Fl. Nr. und Größe) dem Bebauungsplan zugeordnet wird bzw. welche Fläche als Kompensationsfläche zugeordnet werden soll. Oder handelt es sich hier um dasselbe, mit unterschiedlichen Bezeichnungen? Sofern die Kompensationsfläche jedoch entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf zugeordnet werden soll, so ist diese Fläche auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Beide Bauleitpläne sind aufeinander abzustimmen.

#### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

In der Begründung Seite 3 wird erwähnt, dass mit der geänderten Hotelausrichtung sich die in der Vergangenheit aufgetretenen immissionsschutzrechtlichen Probleme auflösen sollen. Abschließend wird für den „Anlass“ der Planung lediglich formuliert, dass die Gemeinde Niedern-

berg „die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen will“. Es wird empfohlen, die Begründung zum Anlass der Planung auf die immissionsschutzrechtliche Problematik zu ergänzen.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher und – fachlicher Sicht keine Bedenken. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird hingewiesen

#### **C) Immissionsschutz**

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

#### **D) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

#### **E) Gesundheitliche Belange**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis. Über die bereits im Plan benannten Regelungen hinaus werden keine weiteren Belange berührt.

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

#### **Zu Teil A**

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Ausweisung eines Sondergebietes/Benennung des Sondergebietes**

Die Gebietsbezeichnung im Bebauungsplan wird konkretisiert. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Korrekturen.

#### **Kompensationsfläche**

Die Kompensationsfläche in der Flächennutzungsplanänderung deckt sich nicht mit der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche. In die Begründung wird dies klargestellt und erläutert, dass die Kompensationsfläche nördlich des Plangebietes erst dann in Anspruch genommen werden soll, wenn weitere bauliche Absichten auf dem Hotelweiterungsgelände vorgesehen sind.

#### **Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

<b>TOP 6.3</b>	<b>Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 18.02.2019. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 12    Nein: 1**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seehotel Osterweiterung“ unter der Nr. I.12 ge-

fasst. Durch die Änderung soll der Bereich des Sondergebiets „Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ in ein Sondergebiet „Hotel“ abgeändert werden. Im Norden, im Bereich des stark durchgrünten Wohngebietes (WR) wird eine Kompensationsfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche umfasst einen Teil des Grundstücks 11081 und umfasst ca. 2,45 ha.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 07.12.2018 bekanntgemacht. In gleichem Amtsblatt wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemacht, welche durch Amtsblattveröffentlichung vom 11.01.2019 nochmals verlängert wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bis einschließlich 25.01.2019 statt.

Die eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seehotel Osterweiterung“ Nr. I.12 zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

#### **TOP 7 Informationen des ersten Bürgermeisters**

- Die Gemeinderatsmitglieder werden gebeten die Unterlagen zur **Ortsumgehung Sulzbach** zu sichten und Hinweise bis Ende März der Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung im Detail steht den Gemeinderatsmitgliedern zur Verfügung, aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen ist sie nicht für die Bürger einsehbar. An der Sitzung im Mai/Juni wird Herr Schwab vom staatlichen Bauamt teilnehmen.
- Bürgermeister Jürgen Reinhard fragte in Großwallstadt bzgl. der geplanten **Neuerrichtung des Grundwasserbrunnens** nach. Die Gemeinde Niedernberg sei vom Vorhaben nicht betroffen und würde bei einer Betroffenheit rechtzeitig informiert werden.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführerin