



## GEMEINDE NIEDERNBERG

### Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Niedernberg

Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

#### 2. **Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung; Vorstellung der Veränderungen**

##### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg beschäftigt sich nun bereits über zwei Jahre mit der Osterweiterung des Seehotels Niedernberg. Der Gemeinderat stand dem Vorhaben bislang stets positiv gegenüber.

Zusammen mit dem Planer der Gemeinde Niedernberg, Herrn Peter Matthiesen, wurde ein Konzept mit Rahmenbedingungen (Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018; s. angefügte Präsentation) ausgearbeitet.

Aus dem Rahmenkonzept wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Aufgrund der Anordnung des gewünschten Wellness-Gebäudes wurden die Baufenster im Rahmenkonzept entsprechend angepasst. Die hierfür notwendigen Beschlüsse wurden in der Gemeinderatssitzung vom 20.11.2018 gefasst.

Eckpunkte des Rahmenkonzepts war u. a. die Festlegung einer Kompensationsfläche im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche, welche einen Bereich des stark durchgrüntem potentiellen Wohngebiets im bestehenden Flächennutzungsplan beinhaltet

Die Durchführung soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Ein Durchführungsvertrag ist hierfür abzuschließen.

Im Anschluss fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse wurden in der Bau- und Umweltausschusssitzung und der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2019 vorgetragen.

Nachdem erste Gespräche mit Architekten, etc. stattfanden, wurde aus Kosten- und Realisierungsgründen das Verfahren seitens des Vorhabenträgers jedoch im Frühjahr gestoppt. Ende Juli wurde ein neuer Bauantrag eingereicht, welcher Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung werden soll. Aufgrund der veränderten Situation fanden Gespräche mit Planern, Gutachtern, etc. statt.

Zwischenzeitlich sind bereits etliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen worden. So wurden u. a. eine Teichanlage und ein Beachvolleyballfeld angelegt. Diese Bereiche ragen in den o. g. Bereich, der als Kompensationsfläche ausgewiesen werden sollte.

Mit Schreiben von Ende Oktober schlägt der Antragsteller zur gemeinsamen Lösungsfindung vor bei einer eventuellen späteren Baulandumlegung des im Flächennutzungsplan als stark durchgrüntem Wohngebiets festgesetzten Bereichs seine Grundstücke in den Übergangsbereich zur Osterweiterung zu verlegen und damit eine Pufferzone festzulegen.

In der Zwischenzeit wurden auch die Gutachten bzgl. des Artenschutzes und der Umweltbericht überarbeitet.

In der heutigen Sitzung stellt Herr Trautmann die Änderungswünsche vor.

**Zur Kenntnis genommen**