



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevertretung

Niederschrift zur 18. Sitzung

Gremium:	Gemeindevertretung
Sitzungsnummer:	GemV/018/2021-2026
Datum:	13. September 2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:11 Uhr
Ort:	Autalhalle

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Frau Bianca Wulkenhaar	CDU	
Herr Paul Weiß	CDU	
Herr Dr. Gerald Kroha	CDU	
Frau Kirstin Conrady	CDU	
Herr Achim Belak	CDU	
Herr Achim Neugebauer	CDU	
Frau Sonya Giandinoto	CDU	
Herr Christian Brinker	CDU	
Herr Bernhard Walentin	CDU	
Herr Martin Brömser	CDU	
Frau Doris Michels	CDU	
Frau Helga Marlene Rot- henberger	CDU	
Herr Stefan Hauf	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Evelin Schönhut-Keil	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Jürgen Morath	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Birgit Brandt	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Tobias Vogel	SPD	
Frau Ann-Kathrin Koch	SPD	
Frau Rita Bastian	SPD	
Herr Thomas Dunemann	SPD	
Herr Klaus Herber	SPD	
Herr Alexander Müller	FDP	Vorsitzender
Frau Sylvia Hofmann	FDP	
Herr Gerd Haufe	FDP	
Herr Max Ratka	OLN	
Herr Günter Brandl	OLN	
Frau Monika Schneider	WGN	
Herr Nils Oestreich	WGN	
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	

Nicht stimmberechtigt

Herr Joachim Reimann		Bürgermeister
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	I. Beigeordneter
Herr Friedrich Rothenberger	CDU	Beigeordneter
Herr Thomas Hiess	CDU	Beigeordneter
Herr Klaus-D. Kreuder	Bündnis 90/Die Grünen	Beigeordneter
Herr Reinhardt Rothert	FDP	Beigeordneter

Gemeindevorstand

Herr Norbert Eisenträger	SPD	Beigeordneter
--------------------------	-----	---------------

Kinder- und Jugendvertretung

Frau Yara Conrady

Schriftführung

Frau Julia Wernicke

Verwaltung

Herr Steffen Lauber	FBL II
---------------------	--------

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Heinrich Schäfer	CDU
Herr Detlef Godmann	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Wulf Schneider	SPD
Frau Nadja Wildner	FDP
Herr Bernd Kimmich	OLN

Nicht stimmberechtigt

Herr Friedrich Dörr	CDU	Beigeordneter
Frau Hannegret Hönes	Bündnis 90/Die Grünen	Beigeordneter
Herr Klaus Kayser	OLN	Beigeordneter

Die Mitglieder der Gemeindevertretung sind mit Einladung vom 7. September 2023 für Mittwoch, den 13. September, zu dieser Sitzung einberufen worden.

Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgemacht.

Aus der zuvor stattgefundenen Sitzung des Ältestenrates ergeben sich folgende Änderungen zur Tagesordnung:

- **TOP 18** GV/0578/2021-2026 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß" wird zurückgestellt.
- **TOP 20** GV/0186/2021-2026 Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegierten Vorhaben im Außenbereich und **TOP 21** GV/0542/2021-2026 Solarpark Niederseelbach; Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Niedernhausens werden in die Tagesordnung I vorgezogen.

Der Vorsitzende Alexander Müller lässt über die geänderte Tagesordnung abstimmen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Mitteilungen des Vorsitzenden der Gemeindevertretung
- 3 Mitteilungen des Gemeindevorstands
 - 3.1 Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in Niedernhausen - hier: Ausbau der Haltestelle "Waldstraße" im OTKönigshofen - beide Fahrtrichtungen
Vorlage: VM/0159/2021-2026
 - 3.2 Gefahren von Photovoltaik-Anlagen im Brandfall
Vorlage: VM/0162/2021-2026
 - 3.3 Glasfaserausbau in Oberjosbach: Bauablauf
Vorlage: VM/0163/2021-2026
 - 3.4 Protokollierung nicht öffentlicher Beschlüsse (Datenschutz, personenbezogene Daten)
Vorlage: VM/0165/2021-2026
 - 3.5 Rhein-Main-Link – mögliche weitere überregionale Stromübertragungsstrasse durch Niedernhausen
Vorlage: VM/0166/2021-2026

4 Beantwortung von Anfragen

Tagesordnung I

- 5 Überarbeitete Gefahrenabwehrverordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung
Vorlage: GV/0453/2021-2026
- 6 Alte Schule Oberjosbach: Sanierung der Fassade
Vorlage: GV/0510/2021-2026
- 7 Kindertagespflege in Niedernhausen - Neufassung der Förderrichtlinien
Vorlage: GV/0521/2021-2026
- 8 Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen; Neufassung
Vorlage: GV/0523/2021-2026
- 9 Neufassung der Park&Ride-Platz-Satzung ab 1. Januar 2024
Vorlage: GV/0537/2021-2026
- 10 ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets Frankfurter Straße und des Friedhofs Niedernhausen; hier: Evaluation
Vorlage: GV/0538/2021-2026
- 11 Bewilligung von überplanmäßigen Mitteln im Finanzhaushalt 2023 (Investitionsauszahlungen)
Vorlage: GV/0546/2021-2026
- 12 Besetzung Ortsgericht Niedernhausen III
Vorlage: GV/0552/2021-2026
- 13 Flächenstillegungen Gemeindewald
Vorlage: GV/0559/2021-2026
- 14 Bericht über die in Anspruch genommenen Kassenkredite (Gemeinde und Gemeindewerke), Investitionskredite und wechselseitigen Liquiditätsbereitstellungen einschließlich WBV Niedernhausen/Naurod zum 30.06.2023
Vorlage: GV/0567/2021-2026
- 15 Jahresabschluss zum 31.12.2022
Vorlage: GV/0568/2021-2026
- 16 Beitritt der Gemeinde Schlangenbad zur Erneuerbare Energien Rheingau Taunus AöR und Beschluss Änderungssatzung
Vorlage: GV/0573/2021-2026
- 17 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Wohnpark Farnwiese"
Vorlage: GV/0574/2021-2026
- 18 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des

Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß"
Vorlage: GV/0578/2021-2026

- 19** Einrichtung eines gemeinsamen Präventionsrates "Idsteiner Land"
Vorlage: GV/0582/2021-2026
- 20** Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegierten Vorhaben im Außenbereich
Vorlage: GV/0186/2021-2026
- 21** Solarpark Niederseelbach; Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Niedernhausens
Vorlage: GV/0542/2021-2026

Tagesordnung II

- 22** Bebauungsplan Nr. 4/2023 - "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026

TOP 1:	Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
---------------	--

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Alexander Müller, begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Er eröffnet die Sitzung um 19:39 Uhr.

TOP 2:	Mitteilungen des Vorsitzenden der Gemeindevertretung
---------------	---

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Alexander Müller, bittet um eine Gedenkmminute für die verstorbenen Herren Herbert Krissel und Johannes Schoch. Die Gemeinde Niedernhausen wird ein ehrendes Gedenken bewahren.

Frau Harwardt gibt ihr Mandat zurück. Seitens der Verwaltung wird aktuell noch auf die finale Zusage des entsprechenden Nachrückers gewartet.

Herr Müller erinnert die Mitglieder der Gemeindevertretung erneut an die Abgabe der Erklärung nach § 26a HGO und die Einverständniserklärungen zum Datenschutz.

zur Kenntnis genommen

TOP 3:	Mitteilungen des Gemeindevorstands
---------------	---

TOP 3.1:	Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in Niedernhausen- hier: Ausbau der Haltestelle "Waldstraße" im OT Königshofen - beide Fahrrichtungen Vorlage: VM/0159/2021-2026
-----------------	--

Herr Bürgermeister Reimann verweist auf die den Damen und Herren Gemeindevertretern schriftlich vorliegende Verwaltungsmitteilung.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.2:	Gefahren von Photovoltaik-Anlagen im Brandfall Vorlage: VM/0162/2021-2026
-----------------	--

Herr Bürgermeister Reimann verweist auf die den Damen und Herren Gemeindevertretern schriftlich vorliegende Verwaltungsmitteilung.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.3:	Glasfaserausbau in Oberjosbach: Bauablauf Vorlage: VM/0163/2021-2026
-----------------	---

Herr Bürgermeister Reimann verweist auf die den Damen und Herren Gemeindevertretern schriftlich vorliegende Verwaltungsmitteilung.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.4:	Protokollierung nicht öffentlicher Beschlüsse (Datenschutz, personenbezogene Daten) Vorlage: VM/0165/2021-2026
-----------------	---

Herr Bürgermeister Reimann verweist auf die den Damen und Herren Gemeindevertretern schriftlich vorliegende Verwaltungsmitteilung.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.5:	Rhein-Main-Link – mögliche weitere überregionale Stromübertragungs- trasse durch Niedernhausen Vorlage: VM/0166/2021-2026
-----------------	--

Herr Bürgermeister Reimann verweist auf die den Damen und Herren Gemeindevertretern schriftlich vorliegende Verwaltungsmitteilung.

zur Kenntnis genommen

TOP 4:	Beantwortung von Anfragen
---------------	----------------------------------

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Tagesordnung I

Vor der Abstimmung über die TO meldet sich Herr Belak zu Wort und berichtet über drei Angelegenheiten:

- Im HFA wurden zwei Kandidaten für das Ortsgericht vorgestellt. Diese zwei sollen schlussendlich dem Amtsgericht Idstein als neue Schöffen vorgeschlagen werden.
- Nach Besuch des Gemeindebrandinspektors zum Thema Vegetationsbrände wird nun ein Konzept zum Umgang hiermit erarbeitet.
- Zum Thema Flächenstilllegung Gemeindewald stimmte der HFA anders ab als der SUKA und der Beschluss wurde geändert.

Im Anschluss wird vom Ältestenrat eine formale Frage zu TOP 12 geklärt.

Die jeweiligen Beschlüsse zur TO I werden mit einer Abstimmung gefasst. Das Abstimmungsergebnis ist zu jedem Tagesordnungspunkt protokolliert.

TOP 5:	Überarbeitete Gefahrenabwehrverordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung Vorlage: GV/0453/2021-2026
---------------	---

Beschluss:

Der beiliegende Entwurf zur **Neufassung der Gefahrenabwehrverordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der Gemeinde Niedernhausen (Anlage 2)** wird als Verordnung beschlossen.

In Anlage 1 „Bußgeldkatalog zur Gefahrenabwehrverordnung“ wird unter „Sonstiges“ ergänzt:

Verstoß gegen den Leinenzwang in der Brut- und Setzzeit, § 7 (2), 200 €

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 6:	Alte Schule Oberjosbach: Sanierung der Fassade Vorlage: GV/0510/2021-2026
---------------	--

Beschluss:

1. Vom Sachverhalt einschließlich der Kostenschätzung (Anlage 1) und der rechtlichen Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Mösinger – Bakes – Kollwe (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
2. Dem Einbau von Brandriegeln in die Fassade der Alten Schule Oberjosbach wird zugestimmt. Die entsprechenden Mittel in Höhe von 165.000 Euro werden im Haushalt 2024 bereitgestellt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, unter Verwendung zunächst der im Haushalt 2023 für den Fassadenanstrich bereitgestellten Mittel in Höhe von 50.000 Euro umgehend die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 7:	Kindertagespflege in Niedernhausen - Neufassung der Förderrichtlinien Vorlage: GV/0521/2021-2026
---------------	---

Beschluss:

1. Dem Entwurf zur Neufassung der „**Richtlinie zur Förderung der Kindertagespflege in der Gemeinde Niedernhausen**“ wird rückwirkend zum 01.09.2023 zugestimmt.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Anpassung der entsprechenden Kooperationsvereinbarung mit der „Tageselternvermittlung Taunusstein“ vorzunehmen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 8:	Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen; Neufassung Vorlage: GV/0523/2021-2026
---------------	--

Beschluss:

Der als Anlage beigefügte überarbeitete Entwurf wird als neue Förderrichtlinie für Solaranlagen beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 9:	Neufassung der Park&Ride-Platz-Satzung ab 1. Januar 2024 Vorlage: GV/0537/2021-2026
---------------	--

Beschluss:

Der als Anlage 3 beigefügte Entwurf wird als neue Park&Ride-Platz-Satzung mit Gültigkeit ab 1. Januar 2024 beschlossen.

Vorbehaltlich einer Prüfung übergeordneter Regelungen wird in § 3, Absatz 1 Satz 7 gestrichen: „Fahrzeuge mit E-Kennzeichen sind von der Gebührenpflicht befreit“.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 10:	ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets Frankfurter Straße und des Friedhofs Niedernhausen; hier: Evaluation Vorlage: GV/0538/2021-2026
----------------	--

Beschluss:

1. Die von der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH erhobenen Fahrgastzahlen der Linie 240 auf dem Streckenabschnitt Bahnhof Niedernhausen – Gewerbegebiet Frankfurter Straße und in Gegenrichtung (Anlage) werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde stellt für die Verlängerung der Linie 240 ins Gewerbegebiet Frankfurter Straße bis einschließlich 2025 weiterhin Mittel in Höhe der bisherigen Regelung mit RTV bereit.
3. Die Gemeinde nimmt Kontakt mit RTV mit der Zielsetzung auf, dass bei der Fortschreibung des Nahverkehrsplans die Verlängerung der Linie 240 ins Gewerbegebiet Frankfurter Straße als Teil der Grundversorgung aufgenommen wird.
4. Im Jahr 2025 erfolgt vor dem Hintergrund des dann aktuellen Nahverkehrsplans eine Neubewertung der Mittelbereitstellung frühzeitig vor dem Fahrplanwechsel im Dezember 2025. Die Bushaltestellen werden bis dahin nicht zu dauerhaften barrierefreien Haltestellen ausgebaut.
5. Mit RTV soll besprochen werden, eine zusätzliche Fahrt in den Mittagsstunden aufzunehmen und eine Fahrt am Nachmittag zu streichen. Die Werbung für die Linie ins Gewerbegebiet Frankfurter Str. wird verbessert. Eine erneute Evaluation soll zum 30.06.24 stattfinden.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 11:	Bewilligung von überplanmäßigen Mitteln im Finanzhaushalt 2023 (Investitionsauszahlungen) Hier: Budget 5530 Friedhofs- und Bestattungswesen Vorlage: GV/0546/2021-2026
----------------	---

Beschluss:

Im Finanzhaushalt 2023 werden gemäß § 8 Abs. 3 der Haushaltssatzung im Investitionsbudget des TH 5530 „Friedhofs- und Bestattungswesen“ überplanmäßig 210.000,00 € zum Zweck der Sanierung der Friedhofsmauer Oberjosbach bewilligt.

Die Deckung erfolgt durch Einsparung im

- Investitionsbudget des TH 1118 „Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, I-Nr. 1118.309 „Erwerb von unbebauten Grundstücken“ in Höhe von 34.000 Euro,
- im Investitionsbudget des TH 5410 „Verkehrsflächen und –anlagen“, I-Nr. 5410.351 „Sanierung Heftricher Weg“ (Haushaltsrest in Höhe von 126.000 Euro) sowie
- im Ergebnishaushalt des TH 5530 „Friedhofs- und Bestattungswesen“ (Sachkonto 55300100/6161000 in Höhe von 50.000 Euro.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 12:	Besetzung Ortsgericht Niedernhausen III Vorlage: GV/0552/2021-2026
----------------	---

Beschluss:

Folgende Personen werden dem Amtsgericht Idstein als Schöffen (Nachfolge Fr. Katja Schwan) Ortsgericht III (Engenhahn, Niederseelbach und Oberseelbach) vorgeschlagen:

1. Frau Sabine Krug zur Bestellung als Schöffin
2. Herr Christian Voß zur Bestellung als Schöffe

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 13:	Flächenstillegungen Gemeindewald Vorlage: GV/0559/2021-2026
----------------	--

Beschluss:

1. Die „Waldflächen außer regelmäßigen Betrieb“ werden stillgelegt.
2. Die Gemeindewaldfläche am Lenzenberg oberhalb der Autobahn und neben der L3273 mit einer Fläche von ca. 82 ha wird stillgelegt
3. Die Gemeindewaldfläche im „Schwarzland“ zwischen Wiesbadener Straße, Bahnlinie, Autobahn und L 3028 mit einer Fläche von ca. 18 ha wird stillgelegt.
4. Wichtig ist, dass auch in stillgelegten Flächen eine Bejagung stattfindet. Da beim Wild die natürlichen Gegenspieler fehlen, müssten angepasste Wildbestände durch die Jagd erfolgen.
Dies bedeutet auch, dass bereits vorhandene Wildäcker weiter betrieben und Schusschneisen erhalten werden, sofern dadurch nicht die Förderung aus dem Programm „Klimaangepasstes Waldmanagement“ gefährdet ist.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 14:	Bericht über die in Anspruch genommenen Kassenkredite (Gemeinde und Gemeindewerke), Investitionskredite und wechselseitigen Liquiditätsbereitstellungen einschließlich WBV Niedernhausen/Naurod zum 30.06.2023 Vorlage: GV/0567/2021-2026
----------------	--

Der beiliegende Bericht über die in Anspruch genommenen Liquiditätskredite der Gemeinde, Gemeindewerke und des WBV, Investitionskredite (Gemeinde und Gemeindewerke) und wechselseitigen Liquiditätsbereitstellungen einschließlich WBV Niedernhausen/Naurod zum 30.06.2023 wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen
Nein 0 Enthaltung 0

TOP 15:	Jahresabschluss zum 31.12.2022 hier: Bewilligung von Budgetüberschreitungen und Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen gemäß § 100 Absatz 1 HGO Vorlage: GV/0568/2021-2026
----------------	--

Beschluss:

1. Die Budgetüberschreitungen in der Ergebnisrechnung in den Teilhaushalten 1115, 2180, 3650, 5110, 5410, 5470, 5520, 5530 und 5730 in Höhe von insgesamt **937.626,82 EUR** werden genehmigt. Die Deckung erfolgt nach dem Grundsatz der Gesamtdeckung nach § 18 GemHVO und ist gewährleistet.

Die Verbesserungen bei allen anderen Budgets betragen 1.481.032,00 EUR, so dass sich das Jahresergebnis gegenüber dem Haushaltsplanansatz von 47.988,00 EUR um 543.405,18 EUR verbessert. Es wurde ein **Jahresüberschuss von 591.393,18 EUR** erwirtschaftet.

2. Die über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von **509.453,42 EUR** werden gemäß § 100 Abs. 1 HGO im Rahmen des Jahreschlusses 2022 bewilligt. Die Deckung erfolgt nach dem Grundsatz der Gesamtdeckung nach § 18 GemHVO und ist durch den Jahresüberschuss gewährleistet.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 16:	Beitritt der Gemeinde Schlangenbad zur Erneuerbare Energien Rheingau Taunus AöR und Beschluss Änderungssatzung Vorlage: GV/0573/2021-2026
----------------	--

Beschluss:

Dem Beitritt der **Gemeinde Schlangenbad** zur Anstalt öffentlichen Rechts „Erneuerbare Energien Rheingau Taunus“ wird zugestimmt.

Die hierzu notwendige 2. Änderungssatzung in der Fassung des beigefügten Entwurfs wird beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 17:	Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße" Vorlage: GV/0574/2021-2026
----------------	---

Beschluss:

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1, Nr. 2 des Baugesetzbuches für den Bereich „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Ortsteil Niedernhausen vom 07.01.2017 wird als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 18:	Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß" Vorlage: GV/0578/2021-2026
----------------	---

zurückgestellt

TOP 19:	Einrichtung eines gemeinsamen Präventionsrates "Idsteiner Land" Vorlage: GV/0582/2021-2026
----------------	---

Beschluss:

1. Die Kommunen des Idsteiner Landes, namentlich die Stadt Idstein sowie die Gemeinden Hünstetten, Niedernhausen und Waldems, beabsichtigen die Neugründung eines gemeinsamen Präventionsrats ab 01.01.2024.
2. Die für den gemeinsamen Präventionsrat zuständige zentrale Geschäftsstelle befindet sich in Niedernhausen und wird personell dort unterhalten.
3. Die Personalkosten der Geschäftsstelle werden unter den Kommunen anteilig zur Bevölkerung aufgeteilt.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen vorzubereiten und zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 20:	Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegiert-
----------------	---

	ten Vorhaben im Außenbereich Vorlage: GV/0186/2021-2026
--	--

Beschluss:

1. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ sowie für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt.
2. Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussempfehlungen zum Vorhaben „Photovoltaik-Freiflächenanlagen Niederseelbach“ (ursprünglich zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“) werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen. Die betreffenden Einwender sind vom Ergebnis der Abwägung zu benachrichtigen.
3. Dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2) wird zugestimmt
4. Die Gemeinde Niedernhausen stimmt der Realisierung des Bauvorhabens „Photovoltaik Freiflächenanlage Niederseelbach“, Bauherr: Trianel Energieprojekte GmbH&Co. KG, Aachen (Anlagen 3 und 4), als privilegiertes Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 8 bb) Baugesetzbuch grundsätzlich zu. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung zu erteilen
5. Der „Erklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen am Ausbau von Freiflächensolaranlagen im Rahmen des § 6 EEG 2023“ (Anlage 5 und 6) wird zugestimmt.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Pachtvertrag für die gemeindeeigenen Flurstücke 13 und 14 abzuschließen.
7. Die Teilfläche 1 wird aus dem Planungsbereich für den Solarpark herausgenommen. Der Vertrag mit Trianel wird entsprechend angepasst.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 21:	Solarpark Niederseelbach; Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Niedernhausens Vorlage: GV/0542/2021-2026
----------------	--

Beschluss:

1. Für den Fall, dass die Realisierung des Solarparks Niederseelbach durch die Gemeindevertretung beschlossen wird, wird den Bürgerinnen und Bürgern mit Erstwohnsitz in Niedernhausen die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung eröffnet.
2. Es wird das vom Anlagenprojektierer Trianel angebotene 1. Modell (Beteiligung über die digitale Plattform Eueco) als Beteiligungsmöglichkeit ausgewählt.

einstimmig beschlossen
Ja 31 Nein 0 Enthaltung 0

Tagesordnung II

TOP 22:	Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss Vorlage: GV/0524/2021-2026
----------------	---

Die CDU-Fraktion und Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion stellen einen Änderungs- bzw. Zusatzantrag:

Herr Brinker (CDU) und Frau Schönhut-Keil (Bündnis 90 / Die Grünen) begründen den Antrag.

Herr Haufe (FDP) hält die Gegenrede.

Herr Vogel (SPD) zieht für SPD, OLN und WGN den in den Ausschüssen eingebrachten Antrag zur Vorlage zurück.

Herr Müller lässt darüber abstimmen, ob der neue Antrag Beschlussgrundlage werden soll.

mehrheitlich beschlossen
Ja 28 Nein 3 Enthaltung 0

Anschließend lässt Herr Müller über den Antrag von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen abstimmen:

Antrag

Zur Vorlage GV/0524/2021-2026

Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss

1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen: Für den im Lageplan (Anlage) aufgeführten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15/6, 19/5 (teilweise), 13/16 (teilweise) und 15/7 (teilweise) der Flur 17, Gemarkung Niedernhausen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Als Planungsziel wird die Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie einer Park-and-Ride-Anlage festgelegt.

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplanvorentwurf der Gemeindevertretung **zur Entscheidung** vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die Gemeinde aktiv mit entsprechenden Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:
- 3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.
 - 3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen
 - 3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn wird angestrebt, ist aber nicht zwingende Voraussetzung für die Bebauung. Eine Busverbindung des neuen Baugebiets ist dagegen unverzichtbar
 - 3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten, über den gesamten Zeitraum zu finanzieren, die Räumlichkeiten dafür sind kostenfrei zur Verfügung zu stellen
 - 3.5. Der Energieeffizienzstandard „BEG Effizienzhaus 40 plus EE incl. NH-Klasse“ als auch die Nachhaltigkeitsqualität durch den Standard „DGBN-Stadtquartier Platin“ ist bei der Bebauung sicher zu stellen. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen. Die Zentrale Wärmeversorgung muss alle gesetzlichen Kriterien erfüllen.
 - 3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.
5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 28 Nein 3 Enthaltung 0

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Alexander Müller, schließt die Sitzung um 20.11 Uhr.

Alexander Müller
Vorsitzender

Julia Wernicke
Schriftführer