



NIEDERSCHRIFT

zur 11. Sitzung des Gemeinderates
im Sitzungssaal, Rathaus
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Dienstag, den 28.11.2023
von 19:00 bis 22:20 Uhr

Teilnehmende Gremien

Gemeinderat

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigefügt sind.

Funktion	Name	Unterschrift
-----------------	-------------	---------------------

Vorsitzender: 1. Bürgermeisterin Bettina Bärmann

Schriftführer: Steffen Guth-Portain



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 26.09.2023
3. Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.10.2023
4. Gesamtüberarbeitung FNP 2023 - Aufstellungsbeschluss
5. Katastrophenschutzsirene - Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Niederwerrn
6. Energiezentrale Motorpool; Hausnummer 5
7. Ankauf der Flächen auf den Conn Barracks durch den ZV Conn Barracks
8. Informationen der Verwaltung - öffentlich
9. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Teilnehmerverzeichnis

Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Bärmann, Bettina	1. Bürgermeisterin	
Böhm, Horst	Gemeinderat	
Fedetto, Sabine	Gemeinderätin	
Dipl.-Kfm. Fick, Roland	Gemeinderat	
Hilmer, Bernd	Gemeinderat	
Lang, Wolf-Dietrich	Gemeinderat	
Dipl.-Ing. (FH) Negwer, Florian	Gemeinderat	
Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas	Gemeinderat	
Reuß, Gabriele	Gemeinderätin	
Stephan, Inge	Gemeinderätin	
Tröster, Kathrin	Gemeinderätin	
Weißberger, Ralf	Gemeinderat	
Wohlfahrt, Felix	Gemeinderat	
Wohlfahrt, Thomas	Gemeinderat	
Zeitler, Katja	Gemeinderätin	
Zirkelbach, Felix	Gemeinderat	

Abwesende Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Bock, Josef	Gemeinderat	Entschuldigt
Goller, Andreas	Gemeinderat	Entschuldigt
Haag, Michael	Gemeinderat	Entschuldigt
Häckner, Bettina	Gemeinderätin	Entschuldigt
Köhler, Jennifer	Gemeinderätin	Entschuldigt

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Guth-Portain, Steffen	Schriftführer	



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 1 (öffentlich)
Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung**

Sachvortrag

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde, Einverständnis mit der Tagesordnung besteht und Beschlussfähigkeit besteht.

Es folgt eine Gedenkminute für den verstorbenen Ehrenbürger. Die Vorsitzende verliest die Kondolenz und würdigt den Ehrenbürger für sein Wirken in und für die Gemeinde Niederwerrn.

Aus der vergangenen Sitzung wird bekanntgegeben:

- Beschluss über die Anschaffung für E-Bikes im Rahmen der intermodalen Mobilitätsstation
- Beschluss über Grundstücksgeschäfte



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 2 (öffentlich)
Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 26.09.2023**

Sachvortrag

Das Protokoll der Sitzung vom 26.09.2023 (öffentlicher Teil) wurde im RIS veröffentlicht und war zu genehmigen.

Beschluss

Das Protokoll der Sitzung vom 26.09.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 3 (öffentlich)
Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.10.2023**

Sachvortrag

Das Protokoll der Sitzung vom 24.10.2023 (öffentlicher Teil) wurde im RIS veröffentlicht und war zu genehmigen.

Beschluss

Das Protokoll der Sitzung vom 24.10.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 4 (öffentlich)
Gesamtüberarbeitung FNP 2023 - Aufstellungsbeschluss**

Sachvortrag

Am 20.10.2023 fand ein Workshop des Gemeinderates zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans statt.

Die Verwaltung trägt die geplanten Veränderungen des FNP in der Sitzung vor.

Die Änderungen sollen durch ein qualifiziertes Planungsbüro ausgearbeitet werden.

Beschlussvorschlag

Der Flächennutzungsplan soll insgesamt überarbeitet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Planungsbüro dafür zu beauftragen.

Beschluss

Der Flächennutzungsplan soll insgesamt überarbeitet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Planungsbüro dafür zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

TOP 5 (öffentlich)

Katastrophenschutzsirene - Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Niederwerrn

Sachvortrag

Die gemeindlichen Katastrophenschutzsirenen wurden dieses Jahr modernisiert. Hierbei wurden die motorischen Sirenenanlagen gegen elektronische Sirenenanlagen ausgetauscht.

Damit wird gewährleistet, dass die Alarmierung in beiden Ortsteilen von der Bevölkerung wahrgenommen werden kann. Die Gemeinde Niederwerrn kommt daher ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach. Von einzelnen Bürgern, kamen jedoch Beschwerden auf. Aufgrund dessen, wurde die Feuerwehr Niederwerrn gebeten, eine Stellungnahme zu den neuen Sirenenanlagen abzugeben. Diese liegt dem Beschluss bei.

Informationen in / aus der Sitzung

- FW: Es sei nachvollziehbar, dass Sirenen „nerven“; es gäbe gefühlt nur eine Gruppe die nicht „genervt“ ist von den Sirenen: die Menschen, die dringend der Hilfe der Freiwilligen Feuerwehren bedürfen. Die Alarmierung über die Sirenen ist essentiell notwendig um die Feuerwehren flächendeckend zu alarmieren. Diese sollten alleine über die Alarmierungsarten entscheiden und nicht ein politisches Gremium. Die höchste Fachkompetenz für solche Entscheidungen liegt bei den erfahrenen und gut ausgebildeten Kräften der Feuerwehren.
- SPD: Es wird nachgefragt, wodurch die Sirenen ausgelöst werden
 - o Antwort FFW: Die Leitstelle entscheidet anhand von Schlagworten wie z. B. „Rauch aus dem Fenster“ ob die Sirene oder ein stiller Alarm ausgelöst wird.
 - o In Niederwerrn findet nachts grundsätzlich keine Alarmierung über Sirenen in der Zeit von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr statt.
- Ein GRM: Hintergrund der „Problematik“ sei die Häufigkeit der Alarmierungen
- CWVO: Die neuen Sirenen haben einen anderen Ton als die vorherigen. Mittlerweile habe man sich aber an diesen gewöhnt. Als besonders wichtig erscheint es, dass an den Einsatzorten immer genügend Feuerwehrmänner sind. Das muss gewährleistet werden. In Oberwerrn werden Sirenen auch nachts aktiviert.
- SPD: wer selbst einmal einen Hausbrand erlebt hat, stünde anders zur Thematik der Alarmierung über Sirenen
- CWVO: gem. dem Sachvortrag der FFW Niederwerrn, seien die neuen Pager mangelhaft. Die Verwaltung soll die Garantiemöglichkeiten prüfen.
- CSU: auch bei der Polizei sei der Digitalfunk nicht optimal. Zum Redebeitrag der Häufigkeit der Alarmierungen: diese ist eben abhängig von den einsetzenden Katastrophen.



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Finanzielle Auswirkungen

. / .

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, an den Standorten der Katastrophenschutzsirenen und an den Alarmierungsgrundlagen festzuhalten.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, an den Standorten der Katastrophenschutzsirenen und an den Alarmierungsgrundlagen festzuhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 15 / Nein: 1



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 6 (öffentlich)
Energiezentrale Motorpool; Hausnummer 5**

Sachvortrag

Die Verwaltung hat sich mit der Thematik der Wärmeversorgung des Gewerbegebiets „Am Motorpool“ intensiv auseinandergesetzt.

Es wurden mehrere vom Gemeinderat gewünschte Varianten überprüft. Dazu wurden mehrere bestehende Anlagen durch die Verwaltung besichtigt; Gespräche mit Betreibern geführt und eine Energieplanung für die Ermittlung der Wärmebedarfe beauftragt.

Es wurde die Möglichkeit der Installation eines Blockheizkraftwerkes; Anschluss an ein Nahwärmenetz und Betrieb mit Biomasse geprüft. Die Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden erfolgt über Durchlauferhitzer, da keine Bedarfe an hohen Warmwasser-Verbräuchen bestehen.

Der Energiebedarf für Wärme besteht bei 280.000 kWh.

1. Der Anschluss an ein Nahwärmenetz rechnet sich für einen angefragten Betreiber nach dessen Aussage erst ab einer Wärmeabnahme von 500.000 kWh.
2. Ein BHKW rechnet sich nur bei einer ganzjährigen Belastung der Maschinen. Die Wärmeabnahme wird sich jedoch auf die Wintermonate reduzieren. Ein Betrieb der Maschinen in den warmen Monaten kann nicht erfolgen. Diese Variante scheidet deshalb aus.
3. Reine Gasheizungen sind per Gemeinderatsbeschluss ausgeschlossen und wurden nicht geprüft.
4. Die wirtschaftlichste und technisch beste Variante liegt in der Wärmeerzeugung durch Biomasse
 - a. Pellets
 - b. Hackschnitzel

Varianten 3a und 3b haben beide Vor- und Nachteile:

Variante 3a (Pellets):

- + vergleichsweise unkomplizierter und störungsfreier Betrieb
- + könnte durch die Verwaltung betrieben und abgerechnet werden
- für Störung und Wartung ist ein separater Vertrag mit einem Heizungs-Unternehmen notwendig
- Pelletsbeschaffung aus regionalen Hölzern ist nicht gewährleistet.



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Variante 3b (Hackschnitzel – Betreiber Gemeinde Niederwerrn)

- + kostengünstiger Betrieb aus Resten heimischer Hölzer aus der Region
- + kalkulierter Arbeitspreis je kWh im Rahmen der Selbstkosten
- Wartungsintensiv (Heizungsbauer im Personalbestand zwingend erforderlich)
- Verwaltungsaufwand
- keine Kernaufgabe der Gemeinde
- hoher Investitionsaufwand

Variante 3c (Hackschnitzel – Betreiber Contractor)

- + kostengünstiger Betrieb aus Resten heimischer Hölzer aus der Region
- + kein Investitionsaufwand
- + Störung und Wartungsdienste liegen beim Contractor
- + Mieteinnahme 800,00 €/ Monat für Energie-Gebäude
- kein Einfluss auf den Arbeitspreis je kWh

Seitens der Verwaltung wird dem Gemeinderat die Variante 3c empfohlen.

Dies hat mehrere Gründe:

1. Die Förderquote BAFA für die Errichtung der Heizungsanlage (Biomasse) für Gemeinden liegt bei 20%; der Anschluss der Gebäude bei 40%
2. Die Förderquote TFZ Bayern liegt für kleine Unternehmen bei 40% für alles. Körperschaften Bayerns und des Bundes sind von dieser Förderung ausgeschlossen (niedrigerer kalkulierbarer Arbeitspreis).
3. Dauerhafte Mieteinnahme als kalkulierbare Einnahme
4. Kein Kostenrisiko
5. Kein Betriebsrisiko
6. Kein Personalaufwand (für Verwaltung und Betrieb; Instandhaltung; Wartung)



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die Variante 3c weiter zu verfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Projekt mit einem Contractor umzusetzen. Die Herstellung der Anlage soll über diesen realisiert werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, die Variante 4c (Contractor) weiter zu verfolgen. Der Betriebsstoff soll für alle möglichen Biomasse-Varianten offen sein.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

TOP 7 (öffentlich)

Ankauf der Flächen auf den Conn Barracks durch den ZV Conn Barracks

Sachvortrag

Vor 10 Jahren wurde der Zweckverband Conn Barracks zusammen mit den Mitgliedern, bestehend aus den Gemeinden Niederwerrn, Geldersheim, der Stadt Schweinfurt und dem Landkreis Schweinfurt gegründet.

Ziel der Verbandsgründung war, einen leistungsfähigen Rahmen für die Verhandlungen des Ankaufs der militärischen Flächen der Conn Barracks und die Umgestaltung der Flächen für Gewerbe und Industrie zu schaffen.

Auf Grund der schlechten finanziellen Situation eines Verbandsmitglieds wurden zwischenzeitlich im Zweckverband zwei unterschiedliche Varianten besprochen:

1. Flächenankauf durch den Zweckverband
2. Überlassung des Flächenankaufs an einen Investor

Die Vor- und Nachteile sind in der anhängenden Gegenüberstellung erkennbar.

**Zweckverband
"Interkommunaler Gewerbepark Conn Baracks"**

Übersicht Umsetzungsmodelle

	Strategische Ebene	Operative Ebene	Finanzierung	Vermarktung/Ansiedlung	Mehrwert für den ZV	Gesamtbewertung
1. Treuhändermodell, § 165 BauGB ZV trifft strategische Entscheidungen, Entwicklungsträger macht operative Tätigkeit und kann Finanzierung übernehmen	Strategische Entscheidungen trifft nur der ZV: - Ansiedlungspolitik - Bauabschnitte - zeitl. Umsetzung +++	ZV benötigt für operative Arbeit eher wenig eigenes Personal, operativ ist der Treuhänder tätig ++	(Zwischen) Finanzierung erfolgt durch den Treuhänder. Endsaldo trägt der ZV (Gewinn oder Verlust) ++	Ansiedlungspolitik bestimmt alleine der ZV, Vermarktung ZV und/oder externe Dritte/Treuhänder +++	Volle strateg. Kontrolle durch ZV, starke Entlastung des ZV im Operativen +++	+++
2. Investorenmodell Wenig Einfluß des ZV, Investor erwirbt Grundstücke, entwickelt und vermarktet selbst	ZV muss Investoreninteressen sehr stark berücksichtigen -	Wenig bis kein operativer Aufwand beim ZV +++	Finanzierung erfolgt durch den Investor +++	Investor ist eher am finanziellen Projekterfolg interessiert -	Bleibt die strategische Ansiedlung auf der Strecke? -	0
3. Kommunales Zwischenerwerbsmodell + Unterstützung durch einen Dienstleister	Strat. Entsch. trifft nur der ZV: - Ansiedlungspolitik - Bauabschnitte - zeitl. Umsetzung +++	Operative Aufwand hängt davon ab, wie sehr Aufgaben auf den Dienstleister übertragen werden +	(Zwischen) Finanzierung erfolgt durch den ZV +	Ansiedlungspolitik bestimmt alleine der ZV, Vermarktung ZV oder Dritte/DL +++	Volle strateg. Kontrolle durch ZV, Entlastung d. ZV im Operativen ++	++
4. Projektgesellschaft (PPP)	ZV muss Investoreninteressen berücksichtigen 0	Operativer Aufwand beim Investor und beim ZV 0	Finanzierung erfolgt durch den Investor und ZV ++	ZV muss Investoreninteressen berücksichtigen 0	Finanzielles Risiko ist begrenzt ++	+
5. KE-Gründererwerbsmodell ZV und KE schließen städteb. Vertrag ZV trifft alle strateg. Entsch., KE erledigt alles Operative, Enge Zusammenarbeit ZV-KE, Regelmäßiges Reporting, ZV erhält Gewinn/trägt Verlust	Strategische Entscheidungen trifft nur der ZV: - Ansiedlungspolitik - Bauabschnitte - zeitl. Umsetzung +++	Alles Operative erledigt die KE, kein Personaleinsatz bei ZV notwendig +++	(Zwischen) Finanzierung erfolgt durch die KE. Endsaldo trägt der ZV (Gewinn oder Verlust) ++	Ansiedlungspolitik bestimmt alleine der ZV, KE vermarktet nach Vorgaben des ZV +++	Volle strateg. Kontrolle durch ZV, max. Entlastung des ZV im Operativen +++	+++



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Seitens der Verwaltung wird das „KE-Gründerwerbsmodell“ für die Umsetzung empfohlen. Alternativ das Treuhändermodell. Beide Modelle sehen jedoch die Umsetzung durch den ZV Conn Barracks und nicht durch einen Investor vor.

Das reine Investorenmodell wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen, da die Einflussmöglichkeiten auf den Investor, nur durch einen Bebauungsplan vorhanden sind. Städtebauliche Verträge werden sich am Interesse des Investors ausrichten müssen.

Der finale Verkaufspreis wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch nicht final ermittelt. Auf Grund der gestiegenen Baupreise wurde jedoch eine Senkung des bislang angedachten Verkaufspreises in Aussicht gestellt.

Informationen in / aus der Sitzung

Seitens der beiden Verbandsräte aus dem Gremium wird angeregt darauf hinzuwirken, auch weiterhin mit der Gemeinde Geldersheim positiv und gemeinsam den Weg im Zweckverband zu beschreiten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Niederwerrn beschließt, dass die in das Gremium des ZV Conn Barracks entsendeten Mitglieder der Gemeinde Niederwerrn für den Ankauf des Gebiets durch den Zweckverband abstimmen sollen. Hierbei sollen die Stimmen der Gemeinde Niederwerrn entweder für das Gründerwerbsmodell oder für das Treuhändermodell abgegeben werden.

Beschluss

1. Die Gemeinde Niederwerrn verfolgt unverändert die Zielsetzung, die Conn Barracks als Verbandsmitglied des Zweckverbands Interkommunaler Gewerbepark im Rahmen des kommunalen Erstzugriffsrechts zu erwerben und satzungsgemäß zu einem Gewerbepark zu entwickeln.
2. Eine Fortführung der Verbandsmitgliedschaft der Gemeinde Niederwerrn zur Realisierung des Konversionsvorhabens setzt voraus, dass alle Verbandsmitglieder an der gemeindeübergreifenden Zielsetzung der Gebietsentwicklung festhalten und damit die überörtliche Bedeutung des Konversionsvorhabens gewahrt bleibt.
3. Die Conn Barracks sollen zu einem hochwertigen Ansiedlungsstandort mit Arbeitsplätzen in Zukunftsbranchen entwickelt werden. Um dieses Ziel der strategischen Wirtschaftsförderung zu erreichen, soll der Zweckverband nach dem Erwerb Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken entwickeln.



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

Eine Gebietsentwicklung - ganz oder in Teilen - unter Beteiligung privater Dritter kommt nur unter der Voraussetzung in Betracht, dass die vom Zweckverband verfolgten Zielsetzungen der Wirtschaftsförderung durch den Abschluss städtebaulicher Verträge hinreichend abgesichert sind

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 8 (öffentlich)
Informationen der Verwaltung - öffentlich**

Sachvortrag

- Am 17.01.2024 findet um 19:00 Uhr eine interkommunale Gemeinderats-Sitzung mit den Gemeinden Poppenhausen und Dittelbrunn statt zur Thematik Wind-Vorranggebiete/ Windpark WK 52 und WK 54



**Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates
vom 28.11.2023**

**TOP 9 (öffentlich)
Mitteilungen und Anfragen - öffentlich**

Informationen in / aus der Sitzung

- Der zweite Bürgermeister berichtet von der Sitzung des ZV kommunale Verkehrsüberwachung. Er bedauert, dass nicht mehr Mitglieder aus Unterfranken an der Sitzung teilgenommen haben und sieht dies als wichtig an, damit auch die Interessen Unterfrankens entsprechend im Gremium mit mittlerweile 234 Mitgliedsgemeinden vertreten sind.
- Am „unteren Bäcker“ in Oberwerrn wurde ein Fund-Fahrrad abgestellt. Soweit dieses noch dort stehen sollte, möchte dieses ins Fundbüro verbracht werden.