



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.02.2022  
Beginn: 19:32 Uhr  
Ende: 21:52 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

### Mitglieder des Gemeinderates

Bieber, Udo  
Falinski, Julia  
Goebel, Volker  
Hartlaub, Rudi  
Klement, Jürgen  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Scheuring, Josef  
Scheuring, Tatjana  
Seitz, Eugen  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

nach Abstimmung über Niederschrift

### Schriftführer/in

Debes, Marion

### Verwaltung

Hartlaub, Siegbert

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

### Mitglieder des Gemeinderates

Grundhöfer, Niko  
Linke, Julia, Dr.  
Niebauer, Janet

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |   |                                                                       |                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Bürgerviertelstunde                                                   |                 |
| 2 | Tafeläcker II, Sachstand sowie Energiekonzept Vorschlag AVG und Gasuf | <b>023/2022</b> |
| 3 | Kinderkrippe, Veränderungen am Gebäude und im Garten                  | <b>016/2022</b> |
| 4 | Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern             | <b>025/2022</b> |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:32 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 01.02.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 12:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1    Bürgerviertelstunde**

### **TOP 2    Tafeläcker II, Sachstand sowie Energiekonzept Vorschlag AVG und Gasuf**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken von Bauwilligen ist in Niedernberg seit Jahren ungebrochen hoch. Es besteht hohe Nachfrage sowohl aus der einheimischen Bevölkerung, als auch von Externen. Diesem Bedarf entgegnet die Gemeinde Niedernberg mit einer verstärkten Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten. Als Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ wurde das Wohnbaugebiet Tafel in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für diesen Bereich besteht ein Rahmenplan der das Gebiet in vier Abschnitte aufteilt, die Erschließungsanlagen definiert und die Gebietscharakteristik darstellt. Bauabschnitt Tafel I wurde umgesetzt und ist mittlerweile bebaut. Grundlage hierfür ist ein Umlegungsmodell, das über städtebauliche Verträge und Kostenvereinbarung die Errichtung des Baugebietes mit den Grundstückseigentümern regelt. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass alle Kosten für die Baugebietsausweisung von den zukünftigen Eigentümern und Nutznießern der neuen Baugrundstücke zu tragen sind. Alteigentümer erhalten dabei Baugrundstücke zugeteilt, die mit einem 10-jährigen Baugebot belastet sind. Die freien Flächen von nicht bauwilligen Alteigentümern hat die Gemeinde erworben und an Bauwillige mit einem 3-jährigen Baugebot verkauft. Städtebauliches Ziel war dabei, Wohnraum zu schaffen und keine Bauplätze dann als Spekulationsobjekt oder auch als sogenanntes „Enkelgrundstück“ liegen zu lassen. Das Modell wurde im Abschnitt Tafel I erfolgreich umgesetzt.

Vor 12 Jahren wurde im Abschnitt Tafel II das Seniorenheim auf einer Teilfläche realisiert.

Mit einem Grundsatzbeschluss vom 08.12.2015 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Baugebietes Tafel II angestoßen. Im Jahr 2016 wurde eine Eigentümerversammlung durchgeführt. Ziel war die Grundstücke entweder zu erwerben oder eine Zuteilung mit Baugebot zu versehen. Einige Eigentümer waren mit den Rahmenbedingungen nicht einverstanden, es wurden zahlreiche Einzelgespräche geführt, die jedoch zu keinem Erfolg führten.

Aufgrund dessen wurde über neue Rahmenbedingungen mit angepasster Gebietsaufteilung, Kostenbestandteilen, neuer Bewertung der Einwurfsgrundstücke und modifiziertem Baugebot verhandelt. Diese wurden im Dezember 2018 in einer neuen Eigentümerversammlung dargestellt. In Laufe des Jahres 2019 wurden die Gespräche nochmals aufgenommen und mündliche Zusagen eingeholt.

Der überarbeitete Baugebietsplan hat von den 4 ha Gesamtfläche eine Aufteilung von ca. 3 ha Baugrundstücke der Alteigentümer und ca. 1 ha für Baugrundstücke der Gemeinde ergeben.

Schriftliche Verträge wurden bis dato nicht abgeschlossen, da die Planungen und Kosten daraufhin angepasst werden müssen, als Grundlage für die Verträge mit den Alteigentümern.

Nachdem zu Beginn der Pandemie die Arbeiten zunächst ins Stocken gerieten, wurden im Sommer 2020 erste Gespräche bzgl. eines Versorgungskonzepts geführt. Im Juni 2020 stellte der Seniorenbeirat seine Vorschläge zu möglichen Wohnformen im Gemeinderat vor. Anschließend wurde ein Plan entworfen, bei welchem - insoweit möglich – die Wünsche der Alteigentümern berücksichtigt, aber auch in Gemeindehand verbleibende zusammenhängende Grundstücke gebündelt in die Nähe der Pfarrer-Seubert-Straße wurden. Für diesen zusammenhängenden Bereich, in welchem auch alternative Wohnformen (Gemeinschaftshäuser, altersgerechtes Bauen oder betreute Wohnformen) ermöglicht werden sollen, wurden Gespräche mit dem Energienetzwerk KeenE6, jetzt Die Klima 10, sowie mit den in der Gemeinde etablierten Versorgern aufgenommen.

Gasleitungen werden in Neubaugebieten aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr verlegt. Die Gesetzgebung erfordert mittlerweile nachhaltigere Konzepte für die Energieversorgung, die auch in dem Baugebiet umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Netzwerkarbeit des KEEN E6 (Kommunalen Energie Effizienz Netzwerk) hat sich die Verwaltung mit dieser Fragestellung beschäftigt. Nach den aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben sind Mindeststandards (KfW Standards, EnEV, GEG) für den Einsatz von alternativen Energiequellen vorgeschrieben.

Wenn im Baugebiet Tafeläcker II keine besonderen zentralen Vorgaben und Konzepte umgesetzt werden, dann ist jeder Eigentümer selbst für die Umsetzung beim Bau dafür verantwortlich. Neben den autarken Möglichkeiten, z.B. Hackschnitzel, Solar, etc., wird häufig eine Lösung mit einer Luftwärmepumpe bevorzugt eingesetzt.

Es wurde die Möglichkeit überprüft das Baugebiet zentral über ein Nahwärmenetz anzuschließen. Hier wurde mit den Vertretern aus dem Netzwerk, der Energieagentur und dem Konzessionär für die Gasversorgung (gasuf Unterfranken) ein Nahwärmenetz konzipiert. Dies basiert auf einer zentralen Gewinnung von Energie aus alternativen Energien (wie BHKW + Bodenwärme oder Solareinspeisung). Dabei wurden auch die umliegenden Immobilien (Seniorenheim, Schule, Kindergarten Sonnenschein, Vereinsheim etc.) mit betrachtet. Eine Vorstellung des Konzeptes bei den Vertretern der Einrichtung hatte stattgefunden. Eine überzeugende wirtschaftliche Darstellung einer zentralen Wärmeversorgung war nicht möglich.

Die große Unbekannte dabei ist die Bereitschaft aller Eigentümer im Baugebiet mitzumachen, es müsste ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt werden. Um das System wirtschaftlich betreiben zu können müssen die Verbraucher das Netz auch nutzen.

Es wurden nun Gespräche mit den beiden Niedernberger Konzessionäre für das Gasnetz (gasuf) und das Stromnetz (AVG) aufgenommen. Auch mit den Erfahrungen der Baugebietsentwicklung in Aschaffenburg/Nilkheim (Anwandeweg) und anderen Projekten haben beide Versorger einen neuen Vorschlag entwickelt das Baugebiet mit einer nachhaltigen Nahwärmeversorgung zu versorgen. Dieses Konzept wird in der Gemeinderatsitzung am 22.02.2022 vorgestellt.

### **TOP 3      Kinderkrippe, Veränderungen am Gebäude und im Garten**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den im Sachverhalt vorgestellten Maßnahmen zu.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 14      Nein: 0**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorstand der Kinderkrippe KinderReich e. v. ist an die Gemeindeverwaltung mit mehreren Punkten herangetreten, die im Folgenden aufgeführt werden. Da das Grundstück sowie das Gebäude der Gemeinde gehören, würden die Punkte über die Gemeinde finanziert werden.

### **Mini-Nestkorbschaukel**

Im Garten besteht der Wunsch eine Mini-Nestschaukel (<https://www.seibel-spielgeraete.de/detail.php?id=2214&kat=07>) für die Kinder anzubringen. Die Kinderkrippe hat hierzu Angebote eingeholt. Hierfür liegt ein Angebot in Höhe von 1.675 Euro netto zzgl. Montage für 950 Euro netto vor.

### **Handlauf zur Rutsche**

Die Kinder nutzen den Hügel um zur Rutsche zu gelangen. Hier soll zur Sicherheit ein Handlauf angebracht werden. Die Kosten hierfür betragen 566 Euro. Die Montagekosten müssen noch angefragt werden..

### **Sandkastenabdeckung Erneuerung**

Die Sandkastenabdeckung ist in die Jahre gekommen und muss erneuert werden. Hier fallen 621 Euro netto zzgl. Montage in Höhe von 300 Euro netto an.

### **Sonnensegel**

Im Sommer werden die Schaukeln weniger genutzt, da sich die Anlage komplett in der Sonne befindet. Aufgrund dessen hatte das Personal der Kinderkrippe ursprünglich mit dem Gedanken gespielt ein Sonnensegel zu installieren. Dieses ist jedoch sehr teuer und müsste nach jeder Nutzung wieder aufgerollt werden. Um trotzdem Abhilfe zu schaffen, soll bei den Schaukeln ein Baum gepflanzt werden, der langfristig Schatten spenden kann.

### **Hausmeister**

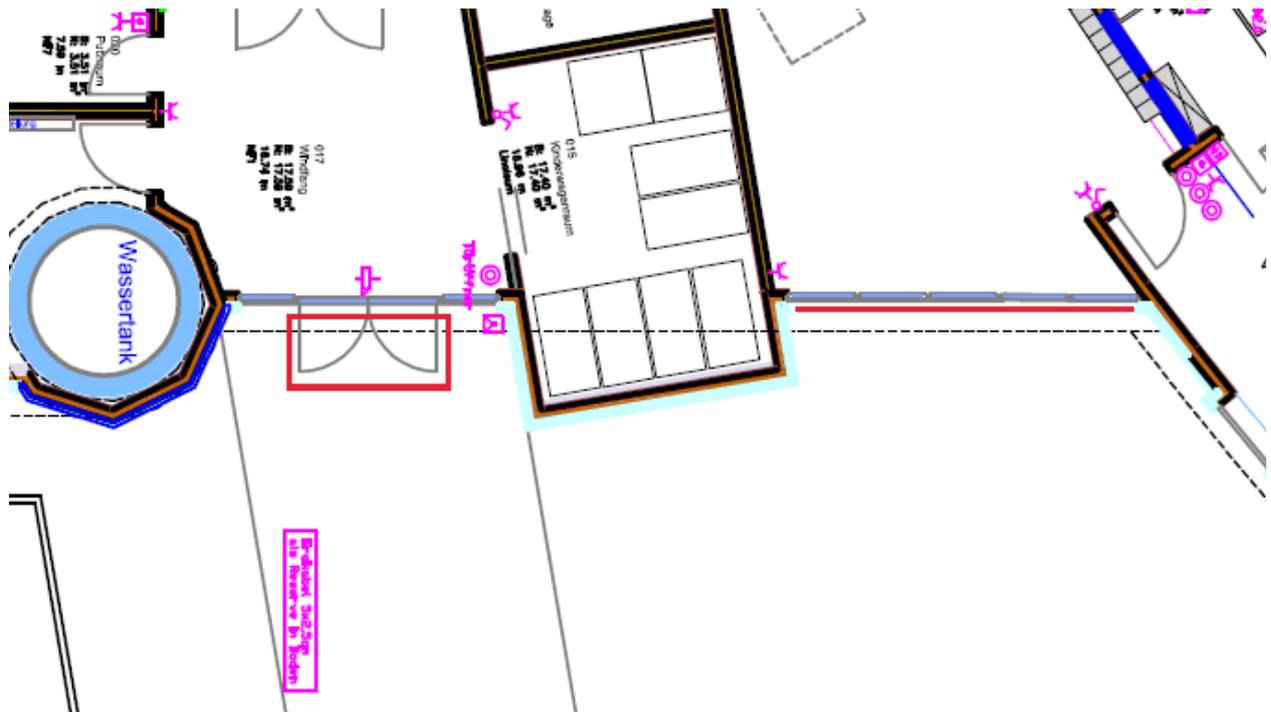
Da die Rasenflächen im Sommer einmal wöchentlich außerhalb der Krippenzeiten gemäht werden müssen, schlägt die Krippe vor hierfür einen Minijobber einzustellen. Dieser kann sich im Sommer auch um die Bewässerung der Anlage kümmern. Die Kosten für den Minijobber würden, so wie auch die Hausmeister- und Bauhofstunden, ins Defizit mit einfließen. Weiterhin müsste ein Rasenmäher angeschafft werden. Ein Mähen außerhalb der Krippenzeiten ist durch das gemeindliche Personal aufgrund der sich überschneidenden Arbeitszeiten und des Nachbarschutzes (ein Mähen morgens um 6 Uhr wäre nicht verträglich) nicht darstellbar. Ein eigener Minijobber kann z. B. am Wochenende mähen. Die weiteren Hausmeistertätigkeiten werden weiterhin über das gemeindliche Personal abgewickelt. Ob sich die Einstellung eines eigenen Hausmeisters umsetzen lässt und ob sich diese Handhabung bewährt, wird sich erst herausstellen können.

### **Glasvordach**

Beim Auf- und Zusperrern der Kinderkrippe, aber auch wenn Eltern vor der Krippe auf ihre Kinder warten, sind diese derzeit Wind und Regen ausgesetzt. Aufgrund dessen wurde seitens der Kinderkrippe ein Vordach gewünscht. Der Architekt hat nun ein Glasdach mit ca. 2,30 Meter auf 1,50 Meter vorgeschlagen. Dieses würde 4.125 Euro netto kosten.

### **Jalousien**

Die Aula heizt sich derzeit auf der Ostseite des Gebäudes (neben dem Kinderwagenraum) durch den Sonneneinfall im Sommer sehr stark auf. Hier soll eine Jalousie angebracht werden. Diese kostet 3.317 Euro netto. Der Architekt weist darauf hin, dass es zu Streiflicht kommen kann. Die Jalousien können aus technischen Gründen nicht an den Dachschrägen anschließen und decken nicht die komplette Glasfront ab. In den Schrägbereichen werden Metallblenden angebracht.



### Technikzentrale Verlegung

Die EDV-Zentrale soll vom derzeitigen Technikraum in den Müllraum verlegt werden, da es hier immer wieder zu Störungen und Problemen kommt. Neben einem Hitzeproblem liegt auch ein Verbindungsproblem der Telefonanlage vor. Hierzu muss eine Öffnung in der Innenwand geschaffen und die Öffnung so verkleidet werden, dass ein Brandschott eingebaut werden kann. Für die baulichen Maßnahmen sowie die technischen Komponenten fallen insgesamt ca. 2.700 Euro netto an.

Für die Punkte Glasvordach, Jalousien sowie die Verlegung der Technikzentrale kommen weiterhin Kosten zur Betreuung der Maßnahmen durch den Architekten hinzu.

## TOP 4 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern

### Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg regt an, die Formulierungen, welche Versorgungen zentralisieren und Entwicklungen von Gemeinden einschränkt, in der bisherigen Formulierung zu belassen bzw. anzupassen.

Weiterhin schließt sich die Gemeinde Niedernberg der Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags an.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14 Nein: 0**

### Sachverhalt:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Niedernberg gehört der Region 1, Bayerischer Untermain, an. Ziel soll sein, dass alle BürgerInnen in Bayern die gleichen Chancen und Möglichkeiten haben.

Mit Mail vom 23.12.2021 bindet der Regionale Planungsverband die Gemeinden in die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern ein. Der Mail ist das Schreiben vom 20.12.2021 des Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie beigelegt. Die Gemeinden sind hierbei zu beteiligen und haben die Möglichkeit Stellung zu nehmen. Da auch der Regionale Planungsverband Stellung nimmt, bittet dieser um eine frühere Stellungnahme und Abdruck an diesen.

Die Unterlagen zur Teilfortschreibung können online eingesehen werden (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/teilfortschreibung-lep-bayern/>). Die Teilfortschreibung umfasst die Themenfelder

- Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen
  - o Stärkung des ländlichen Raums
  - o Entlastung der Verdichtungsräume
  - o Aktualisierung der Gebietsabgrenzung zu den LEP-Gebietskategorien ländlicher Raum und Verdichtungsraum
- Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt
  - o Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Wassermanagement
  - o effiziente Flächennutzung/Flächensparen
  - o Regionalisierung der Energiewende
- Für nachhaltige Mobilität
  - o Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs
  - o Ausbau des überörtlichen Radverkehrs
  - o bedarfsgerechter Ausbau und Erhalt des überörtlichen Straßennetzes

In einigen Formulierungen findet eine Zentralisierung der Angebote auf größere Einheiten statt. Die Gemeindeverwaltung Niedernberg sieht hier eine Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten. Im Folgenden Beispiele, die eine Einschränkung mit sich ziehen und somit nachteilig für Kommunen werden können:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass die Daseinsvorsorge in angemessenem Umfang und angemessener Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten des ländlichen Raums weiterentwickelt wird“

3.1.1 unter Integrierte Siedlungsentwicklung, vierter Punkt „Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.“

3.1.2 unter Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung „Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorrangig an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen.“

Weiterhin sind im Entwurf Formulierungen beinhaltet, welche Abstimmungen mit den Nachbarkommunen fordern. Die Gemeindeverwaltung sieht es nicht als zielführend an alle Entwicklungen mit den Nachbarkommunen abstimmen zu müssen. Im Rahmen der Beteiligung im Bauleitverfahren ist dies ohnehin bereits gegeben.

3.1.1 unter Integrierte Siedlungsentwicklung, dritter Punkt „Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte kann ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.“

Auch Bürger und Bürgerinnen können sich am Verfahren beteiligen.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in