



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.09.2020
Beginn:	20:00 Uhr
Ende	21:32 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion
Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 1 | Umrüstung Beleuchtung auf LED, Hans-Herrmann-Halle | 106/2020 |
| 2 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 081/2020 |
| 3 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 112/2020 |
| 4 | Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Carports
Fl.Nr. 5700/42, Allensteiner Str. 2, Niedernberg | 122/2020 |
| 5 | Einbau Wohnung in Nebengebäude
Fl.Nr. 182, Hauptstr. 66, Niedernberg | 125/2020 |
| 6 | Errichtung Spa-Anlage; Fl.Nr. 11081; Leerweg | 126/2020 |
| 7 | Erweiterung Seehotel Niedernberg, Errichtung Natursee-
FeuchtBiotop; Fl.Nr. 11081; Leerweg | 127/2020 |
| 8 | Zuschussantrag für die Renovierung des Torhauses und Umgestal-
tung des Wohnhaus und Nebengebäude nach der Gestaltungssat-
zung der Gemeinde Niedernberg, Fl.Nr. 6900, Hauptstr. 90, Niedern-
berg | 105/2020 |
| 9 | Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Be-
reich der Altablagerungen Römerstraße | 111/2020 |
| 10 | Friedhofserweiterung, Entscheidung über erweiterten Umfang der
Rückbaumaßnahmen im Wegebau | 128/2020 |
| 11 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 30.06.20 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Umrüstung Beleuchtung auf LED, Hans-Herrmann-Halle

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg rüstet die Beleuchtung in der Hans-Herrmann-Halle auf LED-Lampen für den Hallenbereich und die Nebenräume gem. Konzept um und schreibt die hierfür Leistungen aus.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Mit der Sanierung des Hallendaches im Jahr 2006 wurde auch die Hallenbeleuchtung erneuert und mit neuen Lichtbändern ausgestattet.

Jetzt nach 14 Jahren ist die Lebensdauer der Leuchtkörper erreicht, häufig müssen Leuchtkörper ausgetauscht werden, Vorschaltgeräte fallen aus. Einzelne Leuchtkörper sind aufwändig auszutauschen. Ein kompletter Austausch der Leuchtkörper steht an.

Die LED-Technik hat sich weiterentwickelt und bietet sich als, ausgereifte, alternative Lösung an. LED Technik verbraucht zudem weniger Energie, so dass über die Zeit Kosteneinsparungen beim Energieverbrauch und CO2 Einsparungen sich darstellen lassen.

Im Rahmen der Zusammenarbeit im Kommunalen Energie Effizienz Netzwerk (KEEN E6) wurden Fördermöglichkeiten geprüft. In einem neuen Bundesprogramm wird die Umrüstung auf LED-Beleuchtung mit 35 % der Investitionskosten gefördert (Fördermaßnahme: Klimaschutzprojekte im kommunalen Umfeld – Kommunalrichtlinie, Hocheffiziente Innen- und Hallenbeleuchtung). Der Zuschussantrag ist mittlerweile gestellt.

Die BfT Energieberatungs-GmbH hat für die Hans Herrmann Halle die Projektplanung erstellt und stellt diese in der Sitzung vor.

Dabei ist ein Austausch in allen Bereichen der Halle vorgesehen (Halle, Nebenräume, Foyer, Umkleiden, Außenbeleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung). Berücksichtigt ist, dass Lichtschaltungen über Bewegungsmelder gesteuert werden. Weiterhin wird berücksichtigt, dass die Leuchtenauswahl sich an den vorhandenen Deckenanschlüssen, Ausschnitten und den vorhandenen Passformen richten. Lichtberechnungen wurden gemacht, um sportartspezifisch ausreichende Beleuchtungsstärken zu erreichen.

Im Konzept ist ein Austausch der Sicherheitsbeleuchtung (ca. 24 T€) und einiger Außenlampen (ca. 20 T€) mit enthalten. Diese Komponenten werden nicht durch das Förderprogramm erfasst. Beide Bereiche können ausgespart werden. Ein Austausch der Außenbeleuchtung bietet sich an, mit einer Optimierung der Parkplatzbeleuchtung, unabhängig anzugehen.

Der Austausch der Sicherheitsbeleuchtung bietet einige Unwägbarkeiten. Die Kostenschätzung beinhaltet den Bereich der Neuanlage. Ggf. notwendige Neuverkabelungen und heute nicht abschätzbare Anpassungen sind nicht enthalten. Dafür müssten Decken demontiert werden um dies abschätzen zu können. Zudem würde dadurch der Bestandschutz wegfallen. Die Sicherheitsbeleuchtung läuft, nach einer größeren Reparatur vor zwei Jahren, störungsfrei. Deswegen wird empfohlen diesen Bereich der Beleuchtung nicht anzupacken und erst auszutauschen, wenn es technisch bedingt notwendig wird (Variante 1).

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, die Umrüstung der Beleuchtung in der Halle und der Nebenräume über das Bundesförderprogramm in Auftrag zu geben.

Kalkulierte Gesamtkosten: 218 T€ brutto, erwartete staatliche Förderung ca. 70 T€. In 2020 sind hierfür im Haushalt 200 T€ eingeplant.

Die terminliche Umsetzung der Maßnahme ist abhängig von der Freigabe der Förderstelle! Diese wird für Oktober/November 2020 erwartet. Danach wird die Ausschreibung durchgeführt. Die Umrüstung erfolgt dementsprechend in I/2021.

TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Erhöhung der Einfriedungsmauer auf 1,80 m
Fl.Nr. 5700/122, Ringstr. 64, Niedernberg

TOP 3 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Bau-Nebenschuppen
Fl.Nr. 6814/1, Schulstr. 16, Niedernberg
2. Erweiterung der KFZ-Stellplätze um 8 Stellplätze
Fl.Nr. 7722/15, Rüttelweg 7, Niedernberg

TOP 4 Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Carports Fl.Nr. 5700/42, Allensteiner Str. 2, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Wegen der Überschreitung der Baugrenze mit

- dem 2. Carpot und
- der Terrasse

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturmes“.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes kann auf diesem Grundstück ein Gebäude mit den Vorgaben für die GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / WH 6,50 m und Firsthöhe von 8,50 m errichtet werden.

Alle Vorgaben werden mit der GRZ 0,36 / GFZ 0,56 / Firsthöhe 8,41 m und Wandhöhe 6,23 m werden eingehalten.

Es wird ein Walmdach mit 20 ° errichtet.

Weiterhin wird eine Anliegerwohnung gebaut. Die dafür erforderlichen Stellplätze werden auf der Nordseite (Carport für 1 Fahrzeug und Stellplatz für 1 Fahrzeug) errichtet.

Für die Wohnung werden ebenfalls 2 Stellplätze benötigt, die auf der südwestlichen Grundstückseite, mit einem Carport, gebaut werden. Das Carport wird außerhalb des Baufensters errichtet und hier soll eine Befreiung erteilt werden. Das Dach des Carports soll mit einem Abstand von 0,50 m zum Gehsteig errichtet werden.

Weiterhin wird die überdachte Terrasse außerhalb des Baufensters errichtet und überdacht. Hierfür ist eine Befreiung werden der Überschreitung des Baufensters notwendig.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

TOP 5	Einbau Wohnung in Nebengebäude Fl.Nr. 182, Hauptstr. 66, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan wegen

- Grundstückgröße von 175 m² je Wohnung und
- Bau einer Wohnung im Nebengebäude

werden Befreiungen erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“.

Der Antragsteller beabsichtigt in das bestehende Nebengebäude eine Wohnung einzubauen.

Auf dem Grundstück befindet sich die Metzgerei Mohr als Mieter. Weiterhin wurden mit Baugenehmigung vom 25.11.2013, B-449-13-2, 3 Wohnungen genehmigt, mit insgesamt 5 Stellplätzen. Hierfür wurde im hinteren Bereich die Scheune abgerissen und die Grundfläche für Stellplätze ausgebaut. Mit der neuen Wohnung werden insgesamt 7 Stellplätze gefordert, die auf der Fläche auch nachgewiesen werden. Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken, die Stellplätze sind für die Bewohner anfahrbar und werden genutzt.

Das bestehende Gebäude ist im Bebauungsplan als Nebengebäude ausgewiesen (bei Abriss nur noch eingeschossige Bauweise). Dieses soll jetzt als Wohnung ausgebaut werden. Nach dem Bebauungsplan soll je Wohnung eine Grundstücksfläche von 175 m² angerechnet werden. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 652 m² und ergibt ein Faktor von 3,72. Dabei ist die Gewerbefläche der Metzgerei nicht berücksichtigt.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes wird die GRZ mit 1,0 exakt eingehalten (darin enthalten die Hof- und die Parkflächen). Die GFZ ist lt. Berechnung 0,93 (B-Plan 1,6) und wird eingehalten.

Der Städteplaner hat mit Datum vom 28.11.2019 eine positive Stellungnahme abgegeben.

Die Unterschriften die angrenzenden Nachbarn liegen vor.

TOP 6 Errichtung Spa-Anlage; Fl.Nr. 11081; Leerweg

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Zurückgestellt

TOP 7 Erweiterung Seehotel Niedernberg, Errichtung Natursee-FeuchtBiotop; Fl.Nr. 11081; Leerweg

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Zurückgestellt

TOP 8 Zuschussantrag für die Renovierung des Torhauses und Umgestaltung des Wohnhaus und Nebengebäude nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg, Fl.Nr. 6900, Hauptstr. 90, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg bezuschusst die Torhauserneuerung und die Gesamtmaßnahme für die Hauptstr. 90 mit einem Betrag in Höhe von 3.000 €.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Anwesens in der Hauptstr. 90 hat das Torhaus erneuert. Das Anwesen liegt im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg.

Die Gesamtkosten betragen insgesamt 4.600 €. Das Tor wurde in Eigenleistung renoviert. Eine entsprechende positive Stellungnahme von Herrn Tropp vom 13.05.2020 liegt vor. Nach den Richtlinien wird diese Maßnahme mit 23 %, 1.058 €, bezuschusst.

Weiterhin führt der Antragsteller auf, dass das Gesamtanwesen in der Zeit von 2006 bis 2019 ebenfalls renoviert wurde. Alle einzelnen Schritte wurden immer mit unserem Städteplaner abgesprachen. So wurden die Fenster, Ziegel – und Fassadenfarbe nach den Stellungnahmen im Sinne der Gestaltungssatzung ausgeführt.

Für die Gesamtmaßnahme (Torhaus und Haus) wird vorgeschlagen einen Pauschalzuschuss in Höhe von 3.000 € zu gewähren.

TOP 9	Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Im Juni 2020 wurde die turnusmäßige Kurzuntersuchung des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Mülldeponie in der Römerstraße durchgeführt. Das Institut Brehm hat die Untersuchung in Anlehnung an die vergangenen Jahre durchgeführt.

Der Nitratgehalt lag mit 62,0 bis 72,0 mg/l (Vorjahr 56,0 bis 68,0 mg/l) in allen vier Proben oberhalb des Stufe 1-Wertes (10 mg/l) und des Grenzwertes nach der Trinkwasserverordnung (50 mg/l). Diese Werte sind auf Düngung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückzuführen.

Bei allen anderen untersuchten Leitparametern war eine Überschreitung der Grenzwerte nach der Trinkwasserverordnung nicht festzustellen.

Das Institut Brehm empfiehlt, analog der vergangenen Jahre, für 2021 eine Volluntersuchung und 2022 eine Kurzuntersuchung des Grundwassers.

Das Gutachten wurde zweifach an das Landratsamt, mit der Bitte um Weiterleitung eines Exemplars an das Wasserwirtschaftsamt, geleitet.

TOP 10	Friedhofserweiterung, Entscheidung über erweiterten Umfang der Rückbaumaßnahmen im Wegebau
---------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg spricht sich gegen die Wegeauskofferung über eine Tiefe von mehr als 40cm im Mittel aus.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 07.04.2020 wurde der Ferienausschuss der Gemeinde Niedernberg darüber informiert, dass bei Bodenuntersuchungen im Bereich der Wegeführung der Friedhofserweiterung belastetes Material gefunden wurde.

Neben dem Obermaterial, das Arsen und Eluat enthält wurde in der unteren Tragschicht PAK gefunden. Die Böden mit Arsen und Eluat werden in die Qualitätsstufe LAGA 2.1, der Böden mit PAK in LAGA 1.2 eingestuft.

Auf Grund der Bodenerkundung des Büro Brehm wurde davon ausgegangen, dass der Wegebau im Bestand 40-42 cm dick ausgebildet wurde. Auf dieser Grundlage wurde vom Büro Struchholz eine Kostenermittlung zur Beseitigung der Altlasten aus dem Friedhof erstellt. Diese war auch Basis des Beschlusses vom 07.04.2020.

Während der Bauarbeiten durch die Fa. Schwarzkopf wurde vor Ort nun festgestellt, dass zumindest in Teilbereichen des Friedhofs die Dicke der alten Wegeschicht deutlich von der Annahme für die Kostenrechnung abweicht. Die Abweichung beträgt z.T. bis 20 cm.

Die Fa. Schwarzkopf hat die Gemeindeverwaltung am 10.09.2020 darüber informiert, dass nach deren überschlägiger Schätzung beim Ausbau des gesamten Wegebbaus mit Mehrkosten von bis zu 75.000 € netto zu rechnen ist.

Da es sich bei dem Material, das in der Lage unterhalb 40cm ansteht, um Material mit PAK-Belastung und damit um Material der Qualitätsstufe LAGA 1.2 handelt, schlägt das Büro Struchholz eine Bauvariante vor, bei der die tiefere Wegeschicht im Boden verbleiben kann.

Der Vorschlag des Büro Struchholz sieht vor, die Wäge auf 40 cm tiefe auszukoffern, mit einem Geotextil abzudecken und darauf den neuen Wegeaufbau aufzubringen. Das hochgiftige Arsen wäre dann komplett entsorgt und nur von dem weniger belasteten Recycling-Material bleibt ein Rest im Boden. Dabei entstünden lediglich Mehrkosten in Höhe von ca. 1.500 € netto für das Geotextil.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag des Büro Struchholz zu folgen.

TOP 11 Informationen des ersten Bürgermeisters

- Am vergangenen Donnerstag, 10.09.2020, wurde die Gemeinde darüber informiert, dass im Seebereich eine Öl-artige Verschmutzung festgestellt wurde. Auf dem See befand sich ein leichter Öl-artiger Film, am Uferbereich schwarzfarbige Ablagerungen. Es wurde Anzeige erstattet und die entsprechenden Behörden eingeschaltet. Ein Untersuchungsergebnis liegt noch nicht vor, wird aber bis Ende der nächsten Woche erwartet. Es wurden vorsorglich Schilder mit einem Badeverbot angebracht.
- Umrüstung von einem Teilbereich der Straßenbeleuchtung auf LED. Zwischenzeitlich liegt die Förderzusage vor und die Ausschreibung seitens der AVG wird in Kürze erfolgen.
- Der Bau eines Swimmingpools auf dem Grundstück Fl.Nr.13030, Großwallstädter Str. 201, wird über den Art. 20 BayWG für diesen Bereich genehmigt und nicht nach dem Baurecht. Weitere Außengebäude dürfen jedoch nicht gebaut werden.
- Im Zusammenhang mit dem Bau der 2. Wasserleitung zur Versorgung von Niedernberg werden im Vorfeld Kampfmittelerkundungen stattfinden.
- Vom Geonaturpark wurden im Jahr 2020 die beiden Schilder von der ehemaligen Fähranlegestelle bezuschusst. Der Text wurde in Zusammenarbeit mit dem Heimatpfleger Albert Wagner und Burkard Schwarz erstellt. Im nächsten Jahr soll ein „Kulturweg“ mit 10 Stationen entstehen. Er soll auf besondere Punkte in der Gemarkung Niedernberg hinweisen. Hier wird der Geonaturpark die Maßnahme mit 40 % bezuschussen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer/in