

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung  
des Bauausschusses vom 28.07.2020  
im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

## **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

## Norbert Stumpf

## Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch  
Hans-Jürgen Leyh  
Dr. Marcus Schuck  
Jürgen Zeilmann

## Vertreter

Johannes Karl

## Schriftführer

Helmut Racher

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

## Ausschussmitglieder

Moritz Zelkowicz gesundheitliche Gründe

## Schriftführer

## Michael Franz gesundheitliche Gründe

## Tagesordnung:

1. **Gemeindestraßen - Sanierung Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße; Vorstellung eines ersten Verwaltungsentwurfs durch das Planungsbüro**
2. **Bauleitplanung der Gemeinde; Vorberatung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Alter Tennisplatz"**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus und Herstellung von 2 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19**
4. **Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 604, 605, 608, 610, 613, 618 und 335, Freiflächenphotovoltaikanlage**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 07.07.2020 werden nicht erhoben.

### **Lfd. Nr. 1 - Gemeindestraßen - Sanierung Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße; Vorstellung eines ersten Verwaltungsentwurfs durch das Planungsbüro**

#### **Wortprotokoll:**

(Zu dem Tagesordnungspunkt sind von dem Planungsbüro Pongratz die Verkehrsplaner Maximilian Zindel und Reimund Waadt geladen und erschienen.)

Die Planer stellen Varianten zur Umsetzung des von PB Consult entwickelten Verkehrskonzeptes für den Bereich Binsenstraße/Hans-Paulus-Straße/Birkenallee vor. Aus der Beratung ergeben sich folgende Festlegungen bzw. Aufträge:

#### **1. Einbahnstraßenregelung in der Binsenstraße ab der Gabelung mit der Birkenallee Richtung Norden**

Diese Verkehrsführung erfordert, dass die Fahrzeuge über die Gabelung einfahren. Dies betrifft auch die Fahrzeuge, die von Norden aus der Hauptstraße über die Birkenallee anfahren und die demnach die Gabelung im spitzen Winkel nehmen müssen. Dies ist aber für größere Fahrzeuge oder Gespanne nicht möglich.

Das von PB Consult erstellte Verkehrskonzept wollte das Problem des Abbiegens von der Birkenallee im spitzen Winkel mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes lösen. Dies erweist sich jedoch nicht als zielführend, da der „Kreisel“ mangels verfügbarer Fläche bzw. um einen zu starken Eingriff in die benachbarte Grünanlage zu vermei-

den, nicht in der erforderlichen Größe realisierbar ist, dass der Schwerverkehr mit einer Umrundung in die Binsenstraße einbiegen kann (es ist nur ein 16-Meter-Kreisverkehrsplatz möglich).

- Der Kreisverkehrs-Vorschlag für den Bereich der Gabelung Birkenallee/Binsenstraße wird daher nicht weiterverfolgt.
- Die Einbahnstraßenlösung für die Binsenstraße muss daher ebenfalls aufgegeben und die Verkehrsberuhigung dort auf andere Weise erzielt werden, z.B. durch versetztes Längsparken, Pflanzkübel, Tempo 20 usw.).
- Da der Kreisverkehrsplatz entfällt, erübrigt sich auch die Verlegung der Bushaltestelle von der Grünanlage Waldstraße/Birkenallee in die Binsenstraße.
- Die Einmündung der Hans-Paulus-Straße in die Binsenstraße ist baulich so zu gestalten, dass der Verkehr auf die Birkenallee gelenkt wird und eine verkehrstechnisch eindeutige Situation geschaffen wird. Momentan ist nicht ersichtlich, ob es sich um einen kleinen Kreisverkehr oder lediglich um eine Verkehrsinsel handelt.

## **2. Bereich an der Bushaltestelle (Westseite Richtung Erlangen) bei der Einmündung der Geigerstraße in die Hans-Paulus-Straße.**

- Der Aufenthaltsbereich für Fußgänger und Busbenutzer an der Bushaltestelle soll in die Fahrbahn hinein vergrößert werden. Dies ist ohne Einschränkung des Schwerverkehrs möglich und behindert damit auch nicht die Alarm-Anfahrt der Feuerwehr, vom Gerätehaus kommend, in die nördlichen und mittleren Ortsbereiche.

## **3. Einbahnstraßenregelung in der Birkenallee in südlicher Richtung zwischen der Hauptstraße und der Bubenruthia-Straße**

- Die Planung einer Einbahnstraßenregelung in diesem Bereich wird befürwortet. Es soll ergänzend geprüft werden, ob der Radverkehr in Gegenrichtung (nach Norden) mit entsprechendem Schutz zugelassen werden kann.

**Lfd. Nr. 2 - Bauleitplanung der Gemeinde; Vorberatung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Alter Tennisplatz"**

### **Wortprotokoll:**

(Zu dem Tagesordnungspunkt sind als Sachverständige Herr Florian Reichel von der Deutschen Reihenhaus und von dem Stadtplanungsbüro Markert Frau Martina Häring und Herr Matthias Fleischhauer geladen und erschienen.)

In der Sitzung des Bauausschusses vom 02.06.2020 wurden Festlegungen zum Bebauungsplan getroffen, die inzwischen mit der Deutschen Reihenhaus wie folgt kommuniziert worden

sind:

1. Die Belange des sozialen Wohnungsbaus sind im Verhältnis von 20 bis 30 vom Hundert mit zu berücksichtigen.

**Deutsche Reihenhaus:** Dies ist problematisch, da keine Mietverwaltung durchgeführt wird und die Wohnungen ausschließlich zum Verkauf angeboten werden. Allerdings kann ein Angebot der Deutschen Reihenhaus gegeben werden, rund 20% der Wohnungen zu besonderen Konditionen an „Bubenreuther“ Bewerber abzugeben.

2. Es sind wertige (überdachte, evtl. auch abschließbare) Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage) vorzusehen.

**Deutsche Reihenhaus:** Fahrradständer werden im Regelfall nur mit Bügel (Rahmenbügel) ausgestattet. Allerdings kann die Überdachung in unserem Fall zugesagt werden.

3. Es ist eine ausreichende Anzahl an Ladestationen für Zweiräder mit einzuplanen.

**Deutsche Reihenhaus:** Akkus der Pedelecs werden i.d.R. in den Wohnungen geladen, evtl. kann in Verbindung einer PKW-Ladesäule eine Anschlussmöglichkeit für e-Bikes/Pedelecs realisiert werden, wenn dies abrechnungstechnisch sinnvoll realisierbar ist. In der Tiefgarage werden Anschlüsse für Normalstrom (230V) zur Verfügung stehen.

4. Der Anschluss an ein Nahwärmenetz ist mit den gemeindlichen Vorhaben abzustimmen.

**Deutsche Reihenhaus:** Wenn die Vorhaben zeitlich passend realisierbar sind, ist ein Anschluss natürlich möglich. Kontakt zur IfE:

Sven Schuller, M.Eng., Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden, Kaiser-Wilhelm-Ring 23a, 92224 Amberg, Tel.: +49 9621 / 482-3933, Tel.: +49 9602 / 93-96895, E-Mail: [sv.schuller@oth-aw.de](mailto:sv.schuller@oth-aw.de)

5. Ein Freiflächengestaltungsplan/Grünordnungsplan ist zu fertigen; die vorgesehenen Festsetzungen hierzu sollten detaillierter und umfänglicher ausfallen.

**Deutsche Reihenhaus:** Der Grünordnungsplan ist in den B-Plan integriert.

6. Die Möglichkeit von Carsharing sollte konzeptionell und baulich mit vorgesehen werden. Hierfür könnte eine Reduzierung der ansonsten lt. Satzung erforderlichen Stellplätze in Aussicht gestellt werden; die Modalitäten hierzu wären noch abzustimmen.

**Deutsche Reihenhaus:** Carsharing ist kein Problem, wird auch schon in anderen Projekten (z.B. Wendelstein, Röthenbach) der Deutschen Reihenhaus umgesetzt. Anpassung des Stellplatzschlüssels im Zuge eines CarSharing-Angebotes.

7. Die notwendige Infrastruktur und die Plätze und Einrichtungen für E-Ladesäulen sind verbindlich mit in den Bebauungsplan, ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage), aufzunehmen und zu schaffen.

**Deutsche Reihenhaus:** Doppelsäule wird realisiert, evtl. auch in Verbindung mit einem E-Fahrzeug des Carsharing-Angebotes.

8. Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergiequellen, auch auf evtl. geplanten Flachdächern, ist einzuplanen.

**Deutsche Reihenhaus:** In die Haustechnik kann solare Energie nicht eingespeist werden. Eine externe Betreiberlösung ist zu prüfen.

9. Eine intensive Regenwassernutzung, z.B. in Form von Zisternen, ist zu ermöglichen und baulich vorzusehen.

**Deutsche Reihenhaus:** Eine Zisterne, mit der Oberflächenwasser für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden kann, ist realisierbar; sie soll so dimensioniert werden, dass dann eine Wasserrückhaltung mittels Stauraumkanal und gedrosselter Einleitung in die Kanalisation entbehrlich ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist noch zu berechnen. Eine „Grauwassernutzung“ im Gebäude, die ein zweites Leitungsnetz erfordern würden, ist nicht realisierbar.

10. Eine üppige Fassaden- und Dachbegrünung ist, dort wo möglich und sinnvoll, im Bebauungsplan festzusetzen und durchzuführen.

**Deutsche Reihenhaus:** Dachbegrünung in Abstimmung mit einer möglichen Solar-energie ist möglich.

11. Wegen seiner Lage wäre das Objekt auch für eine gewerbliche bzw. Nutzung durch Freiberufler prädestiniert (Praxisräume zur Ausübung medizinischer Hilfsberufe, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater usw.). Wie steht die Deutsche Reihenhaus dazu?

**Deutsche Reihenhaus:** Ist nicht ausgeschlossen und kann realisiert werden, wenn ein Käufer einer Wohnung, etwa im EG, diese umbaut und als Praxisräume nutzt oder vermietet. Das ist allein Sache des künftigen Eigentümers der jeweiligen Wohnung, nicht aber der Deutschen Reihenhaus.

12. Die zu errichteten Einheiten werden nach dem Konzept der Deutschen Reihenhaus als Eigentumswohnungen ausschließlich im Verkauf angeboten. Besteht auch die Möglichkeit, dass die Wohnungen von der Deutschen Reihenhaus auch zum Mieten angeboten werden? oder besteht auch eine Möglichkeit auf Mietbasis?

**Deutsche Reihenhaus:** Das Geschäftsgebiet der Deutschen Reihenhaus ist ausschließlich der Bau von frei verkäuflichen Wohneinheiten (Reihenhaus oder Geschosswohnung), nicht die Vermietung.

Das Gremium nimmt den mit der Deutschen Reihenhaus (DRH) geführten Dialog zur Kenntnis und akzeptiert die teils erhobenen Einwände des Investors.

### **Zu Nr. 2:**

Bisher sind für ca. 48 Wohneinheiten 45 bis 50 Fahrradabstellplätze vorgesehen, was im Gremium als nicht ausreichend angesehen wird. Vielmehr sei auf die Zahl der Zimmer abzustellen (pro Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ein Fahrradabstellplatz). Laut DRH wären bei einer Reduzierung der Kfz-Stellplätze pro wegfallenden Stellplatz zusätzlich sechs Fahrradabstellplätze realisierbar.

Dazu schlägt Bürgermeister Stumpf vor, vom Bubenreuther Stellplatzschlüssel in der Weise abzuweichen, dass für Wohnungen mit einer Größe von bis 75 m<sup>2</sup> (statt 60 m<sup>2</sup>) ein, darüber zwei Stellplätze geschaffen werden müssen.

### **Zu Nr. 3:**

Pro Tiefgaragenstellplatz wird eine Steckdose (230 Volt) zur Verfügung stehen, die über den jeweiligen Wohnungszähler läuft. Dies ermöglicht das Laden von E-Bikes und – mit einer von dem Eigentümer oder der Eigentümerin zu installierenden Wallbox – auch von Autos.

### **Zu Nr. 6:**

Die DRH realisiert CarSharing üblicherweise mit einem eigenen Vertragspartner und exklusiv für die Bewohner und Bewohnerinnen des jeweiligen Objekts. Vorstellbar sei aber auch eine Kooperation mit einem lokalen Anbieter.

Der Bürgermeister schlägt vor, der DRH für das CarSharing-Konzept fünf erforderliche Kfz-Stellplätze zu erlassen.

Der Bürgermeister beauftragt die Ausschussmitglieder, seine Vorschläge (siehe oben zu Nr. 2 und Nr. 6) in ihren Fraktionen bis 15.08.2020 abzustimmen und ihm das Ergebnis mitzuteilen.

Die DRH sichert zu, die Wohnungseinheiten gemäß derzeitigem Planungsstand nach Wohnungsgrößen und Zahl der Zimmer aufzuschlüsseln.

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus und Herstellung von 2 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19****Sachverhalt:**

Ein Bebauungsvorschlag für das vorgenannte Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2020 behandelt. Die vom Bauausschuss gestellten Forderungen und Nachweise sind beim jetzt vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung alle erfüllt bzw. liegen vor. Das gemeindliche Einvernehmen sollte erteilt und, die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südhang“ gewährt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus und die Herstellung von 2 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19, wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ gewährt:

- Nr. 13 – Dachformen/Traufhöhe: Pultdach

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung müssen eingehalten werden.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 604, 605, 608, 610, 613, 618 und 335, Freiflächenphotovoltaikanlage****Sachverhalt:**

Auf den oben genannten Grundstücken, die alle im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Bubenreuth-Nord“ liegen, wurden bereits die entsprechenden Photovoltaikanlagen mit den dazugehörigen Einfriedungen errichtet. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen sockellos und einen mittleren Abstand von 20 cm zur Geländeoberkante aufweisen müssen. Tatsächlich beträgt dieser Abstand aber nur zwischen 0 und 12 cm. Eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Der Betreiber der Photovoltaikanlage, die ENERP ARC AG aus Hamburg, hat mit Antrag vom 18.05.2020 folgende Befreiungen von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes beantragt:

- Reduzierung des festgesetzten Bodenabstandes der Zaununterkante auf ein Mittel

von max. 10 cm über Geländeoberkante.

Da die o.g. Festsetzung vor allem im Hinblick auf den Naturschutz/Tierschutz erfolgt ist, wurde das LRA ERH, SG Naturschutz, um Hilfe bei der Klärung der Frage gebeten, ob und ggfs. zu welchen Bedingungen dem Antrag der ENERP ARC AG stattgegeben werden könnte.

Am 02.07.2020 erfolgte deshalb eine Ortsbesichtigung zusammen mit der Fachkraft für Naturschutz des LRA ERH, Fr. Suchy. Anlässlich dieser Ortsbesichtigung wurde noch einmal die schon in Vorgesprächen telefonisch erörterte Meinung der Fachbehörde verfestigt, dass eine Reduzierung des Zaunabstandes zur Geländeoberfläche aus Sicht des Tier- und Arten-schutzes durchaus denkbar sei.

Allerdings wurde dann am 02.07.2020 vor Ort die Situation angetroffen, dass zusätzlich zum bodentiefversetzten Zaun die Fläche unmittelbar um die Zaunkante herum mit Bewuchs derart zugewachsen war, dass ein Durchkommen für Kleintiere fast nicht möglich erschien. Bei, wie auch immer gearteten, Befreiungen sollte dies auf jeden Fall auch mit Berücksichtigung finden.

Als Alternative zum Bodenabstand von 10 cm könnte sich Frau Suchy auch vorstellen, statt eines „normalen“ Maschendrahtzauns mit den entsprechend kleinen Maschenweiten auch großmaschige Wild-/Weidezäune, zumindest im unteren Viertel oder Drittel der Zaunfelder, zu verwenden, die dann sogar bodentief versetzt werden könnten. Die Maschenweite dieser Wild-/Weidezäune müsste dann natürlich so gewählt werden, dass Kleintieren das gewollte Durchschlüpfen auch ermöglicht wird.

### **Beschluss:**

Von der Festsetzung Nr. 2.4 „Einfriedungen“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/27 „Photovoltaik-Anlage Bubenreuth-Nord“ wird folgende isolierte Befreiung von der Nr. 2.4 „Einfriedungen“ gewährt:

- Die Zaununterkante muss im Mittel 10 cm über der Geländeoberfläche liegen.

Darüber hinaus sind die Flächen in ausreichend großem Abstand um die Zaununterkanten herum von Bewuchs zu befreien und regelmäßig freizuhalten, damit dem Erfordernis der Durchgängigkeit für Kleintiere entsprochen wird.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

### **Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

#### **Elektromobilität:**

Die Gemeinde Bubenreuth wird zusammen mit der N-Ergie vor dem Rathaus eine Doppelladesäule errichten, die in den „Ladeverbund +“ eingebunden sein wird. Eine weitere Lademögl-

lichkeit auf dem Parkplatz von EDEKA ist in Planung.

**Ende: 22:15 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Helmut Racher  
Schriftführer