

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2021 in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Bubenreuth

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

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Gemeinderatsmitglieder**

Christiane Bayer-Fischer  
Lea Beifuß  
Jessica Braun  
Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler  
Christian Dirsch  
Gabriele Dirsch  
Johannes Eger  
Andrea Horner-Schmid  
Dr. Stephan Junger  
Johannes Karl  
Mara Kortmann  
Christine Krieger  
Hans-Jürgen Leyh  
Wolfgang Meyer  
Jürgen Zeilmann

#### **Sachverständige oder sachkundige Personen**

Martina Häring	TB Markert – zu TOP 25 und 26
Florian Reichel	Deutsche Reihenhaus AG – zu TOP 25 und 26
Michael Kühnlein	Architekturbüro Kühnlein - zu TOP 30 und 31

#### **Schriftührerin**

Monika Eckert

#### **Verwaltung**

Helmut Racher  
Tobias Zentgraf

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlt das **Gemeinderatsmitglied**:

Dr. Marcus Schuck	private Gründe
<b>Tagesordnung:</b>	

25. Vorhaben- und Erschließungsplan "Alter Tennisplatz", Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
26. Vorhaben- und Erschließungsplan "Alter Tennisplatz"; Satzungsbeschluss
27. Ausscheiden des Jugendbeauftragten
28. Bestellung einer Jugendbeauftragten
29. Bestellung einer weiteren Standesbeamtin
30. Soziokulturelles Zentrum "Kulturhof H 7"; Einreichung des Bauantrags
31. Soziokulturelles Zentrum "Kulturhof H7"; Ausschreibung einer Projekt- und Einrichtungsleitung
32. Förderprogramm zur CO2-Einsparung
33. Förderprogramm für Klimaschutz, Flächenentsiegelung, Nachbegrünung und Biodiversität
34. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen
35. 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 27. April 2021 werden nicht erhoben.

Anschließend wird über die Niederschrift der Sitzung vom 27. April 2021 abgestimmt:

**Anwesend: 16 / mit 15 gegen 1 Stimme**

**Lfd. Nr. 25 - Vorhaben- und Erschließungsplan "Alter Tennisplatz", Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der **Vorsitzende** schlägt vor, über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen en bloc abzustimmen.

**GRM G. Dirsch** bittet, über die von Herrn Simon Rebitzer vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt eingegangenen Hinweise und Einwendungen, die unter 1.14 angeführt sind, extra abzustimmen.

Die Mitglieder des Gemeinderates sind mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise bei der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt einverstanden.

Anschließend wird über die nachfolgend angeführten Stellungnahmen en bloc abgestimmt, mit Ausnahme von Punkt 1.14, über den einzeln abgestimmt wird.

**Gemeinde Bubenreuth  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“**

**Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
der Zeit vom 28.05.2021 bis 30.06.2021**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden während der Dauer der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden haben sich während der Frist zur Stellungnahme nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann.

- Stadt Baiersdorf
- Autobahndirektion Nordbayern
- Kreisbrandrat
- DB Energie GmbH
- IHK Erlangen
- Bund Naturschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Folgende Behörden haben der Planung ohne weitere Hinweise und Einwendungen zugestimmt:

- Gemeinde Möhrendorf, Schreiben vom 31.05.2021
- Gemeinde Langensendelbach, Schreiben vom 14.06.2021
- Stadt Erlangen – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Schreiben vom 15.06.2021
- Landratsamt Erlangen, SG Naturschutz, Schreiben vom 18.06.2021
- Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 21.06.2021
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Schreiben vom 16.06.2021

Folgende Behörden haben sich im Verfahren geäußert und Hinweise oder Einwendungen vorgetragen:

1. **Landratsamt Erlangen-Höchstadt,  
Schreiben vom 18.06.2021**

**1.1 Hinweise und Einwendungen:**

„Es wurde positiv zur Kenntnis genommen, dass die Unterlagen gut strukturiert und die relevanten Belange entsprechend abgearbeitet wurden. Die seitens des Bauamts in der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Ausführungen wurden überwiegend in der Planung berücksichtigt.

Folgende Anmerkungen sind dennoch zu treffen:

a) Die Gemeinde Bubenreuth unterliegt angesichts der evtl. Kampfmittelvorbelastung der Ermittlungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB. Weitere Erkundungen sollen gemäß Begründung und Regelung im Durchführungsvertrag vor Baubeginn erfolgen. Das Landratsamt weist diesbzgl. auf das Konfliktbewältigungsgebot hin, wonach Lösungswege für Konflikte grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren zu finden sind.

Die Gemeinde sollte auf jeden Fall einen textlichen Hinweis zur Thematik in den Planteil aufnehmen.

Daneben wird empfohlen, die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Feucht zu prüfen.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Abschließende Untersuchungen zur Kampfmittelvorbelastung und ggf. Beseitigung vorliegender Kampfmittel sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Bubenreuth und der Vorhabenträgerin. Dadurch kommt die Gemeinde Bubenreuth der Ermittlungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB nach. Aufgrund der vorliegenden Luftbildauswertung besteht eine eventuelle Kampfmittelvorbelastung für das Vorhabengebiet. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin daher, vor Baubeginn, jedoch erst nach vollständigem Abbruch und Räumung der Fläche, das gesamte Vorhabengebiet kampfmitteltechnisch untersuchen zu lassen. Bei konkreten Anhaltspunkten für Kampfmittelfunde im Vorhabengebiet ist auch laut Durchführungsvertrag der Kampfmittelbeseitigungsdienst Feucht einzuschalten.

Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis zur Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur abschließenden Erkundung und Beseitigung ggf. vorliegender Kampfmittel innerhalb des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Feucht vor Baubeginn ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.2 Hinweise und Einwendungen:**

„b) Auf unsere Stellungnahme hin beschloss der Gemeinderat, den Ausschluss von Nutzungen aus den Festsetzungen herauszunehmen, da ohnehin nur das zulässig ist, was im Durchführungsvertrag vereinbart wurde.

Dem Planteil ist jedoch noch immer der Ausschluss zu entnehmen.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Durch Beibehalten der (redundanten) Festsetzung entstehen keine Nachteile für die Planung. An der Festsetzung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.3 Hinweise und Einwendungen:**

„c) Im Planteil, Hinweis Nr. 3 wird auf Vorgaben der Deutschen Bahn Bezug genommen. Es ist nicht ersichtlich, welche dies sind. Sofern die der Begründung gemeint sind, sollte hierauf konkret verwiesen werden.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der bestehende Hinweis zu Vorgaben der Deutschen Bahn wird um einen Verweis auf die Ausführungen dazu in der Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.4 Hinweise und Einwendungen:**

„d) Die Regelung in Festsetzung 6.2 ist zu unbestimmt. Was ist die „notwendige Infrastruktur“?“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung der Festsetzung wird ergänzt, dass es sich bei der „notwendigen Infrastruktur“ um Leitungsanschlüsse für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge handelt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.5 Hinweise und Einwendungen:**

„e) Festsetzung 6.7: Die Zaunhöhe beim Abfallsammelplatz übersteigt mit 2,50 m die abstandsflächenrechtlich privilegierte Höhe von 2 m. In der Begründung findet sich keine genauere Erläuterung dazu. Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind zu untersuchen.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Erläuterung zur max. 2,5 m hohen Einzäunung des Abfallsammelplatzes wird in der Begründung ergänzt. Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO sind geschlossene Einfriedungen außerhalb von Gewerbe und Industriegebieten mit einer Höhe bis zu 2 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die von der Vorhabenträgerin geplante Höhe der Einfriedung der Abfallsammelplatzes beträgt ca. 2 m. Um eine Toleranz zuzulassen, setzt die Gemeinde eine ausschließlich auf die als Fläche mit Zweckbestimmung Abfallsammelplatz festgesetzte Fläche begrenzte abweichende Höhe von 2,5 m fest. Dies stellt aus Sicht der Gemeinde eine vertretbare Überschreitung dar, da von der begrenzten Fläche für die Abfallsammelstelle in 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze eine ähnliche Wirkung wie von Garagen ausgeht und die festgesetzte Höhe keine negativen Auswirkungen für benachbarte Grundstücke darstellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.6 Hinweise und Einwendungen:**

„f) 6.4: Stellplätze sind mit leichtem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen auszubilden. Im VEP ist das Gefälle umgekehrt.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Die Festsetzung zum Gefälle von Stellplätzen zu angrenzenden Grünflächen soll der Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes dienen. Die derzeit im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Neigung der westlich gelegenen Stellplätze dient unter anderem dem Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die geplanten Anlagen zur Regenrückhaltung. Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet ist eine vollständige Versickerung, insbesondere im Starkregenfall nur eingeschränkt sinnvoll. Zudem dürfen nach Vorgabe der Deutschen Bahn AG DB Immobilien Dach-, Oberflächen— und sonstige Abwässer nicht auf oder über den westlich des Plangebietes gelegenen Bahnground abgeleitet werden, sondern sind in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und nicht in Gleisnähe zu versickern.

Die schmalen Heckenstrukturen im westlichen Plangebiet sind für eine entsprechende vollständige Aufnahme von Niederschlagswasser daher nicht geeignet. Die Festsetzung wird deshalb nur in Teilbereichen des Plangebietes mit großflächigen angrenzenden Grünflächen für sinnvoll bzw. wirkungsvoll erachtet.

Aus den vorgenannten Gründen wird es für sinnvoll erachtet, die Festsetzung zu Klarstellung an den Vorhaben- und Erschließungsplan anzupassen und die Neigung in Richtung der Grünflächen ausschließlich auf die Aufstellflächen für die Feuerwehr zu beschränken, deren Neigung gemäß Richtlinie für Feuerwehraufstellflächen bis zu 5 vom hundert betragen darf.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.7 Hinweise und Einwendungen:**

„g) 7.3: Die Festsetzung zu den Schallschutzgrundrissen ist fast flächendeckend nicht einhaltbar.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen ist soweit möglich zu schienenabgewandten Fassaden zu orientieren. Im Übrigen greift Festsetzung 7.1 zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.8 Hinweise und Einwendungen:**

„h) Den Unterlagen nach sind die Laubengänge offen geplant, während der Immissionsschutz ist in seiner Stellungnahme von (teilweise) verglasten Laubengängen ausgegangen ist. Hierzu sollten noch weitere Abstimmungen erfolgen.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Planungsverlauf des Projektes wurden mehrfach Untersuchungen zur Lärmsituation durchgeführt, wovon die ersten bereits im Jahr 2017 durchgeführt wurden. Aus der Untersuchung vom 01.08.2018 der Firma Accon röhrt der Hinweise die Laubengänge möglicherweise zu verglasen. Es wurden damals Werte von bis zu 71 dB(A) tagsüber an der schienenzugewandten Seite ermittelt.

Durch Anpassungen des Bebauungskonzeptes, aber auch durch aktuellere zugrunde gelegte Emissionsparameter für die Lärmberechnung, kam es immer wieder zu Anpassungen der jeweiligen Untersuchungen. Die Gebäudehöhe wurde zu Beginn in der vergangenen Stellungnahme mit nur 11 m angesetzt. Durch die danach (geringfügige) Erhöhung des Baukörpers wird bereits eine ausreichende Abschirmung zur Schienenstrecke erreicht, sodass an der Südost-Fassade des Baukörpers in allen Geschossen / Balkonen Beurteilungspegel von weniger als 62 dB(A) auftreten. Somit ist eine Umsetzung von verglasten Loggien an der Südost-Fassade nicht erforderlich.

In der Screening-Untersuchung der Firma Accon vom 06.05.2020 wurden die aktuellsten Verkehrsdaten zum Schienenverkehr mit dem Prognosezeitraum für 2030 berücksichtigt. Bei der Berechnung ergaben sich geringere Beurteilungspegel als zuvor angenommen. Tags treten maximale Beurteilungspegel von 69 dB(A) und nachts von 66 dB(A) auf und somit die höchsten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich V und VI entlang der schienenzugewandten Fassade. Eine Verglasung des Laubenganges wird nicht mehr explizit gefordert.

In der erneuten Untersuchung vom 31.03.2021 der Firma Accon ergeben sich dieselben Darstellungen zu den Straßen- und Schienenimmissionen. Einer Wohnnutzung kann demnach unter Berücksichtigung der baulichen Schallschutzvorgaben zugestimmt werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG verpflichtet sich zu eben jener Umsetzung, indem dem Durchführungsvertrag des Projektes als Anlagen die aktuellste Schalltechnische Untersuchung vom 31.03.2021 und die Bauakustische Prüfung vom 15.04.2021 angehängt werden. Hier werden detaillierte Maßnahmen aufgezählt, welche Ausführung der Fenster und Lüfter je Geschoss und Wohnung gebaut werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der Gutachter kommt somit zu dem Schluss, dass bei Umsetzung dieser hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich VI) ein gesundes Wohnen möglich ist. Durch die vertragliche Verpflichtung der Deutschen Reihenhaus, diesen Anforderungen nachzukommen, kann einer Wohnnutzung an diesem Standort durch den Gemeinderat zugestimmt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

#### **1.9 Hinweise und Einwendungen:**

„i) Durch den geplanten Neubau sind die Auswirkungen auf die Abstandsflächen, insbesondere auch hinsichtlich der bestehenden Tennishalle zu untersuchen und in der Begründung darzulegen. Die Tennishalle war wohl bei der Grundstücksteilung nicht berücksichtigt worden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die der Begründung bereits enthaltenen Aussagen zur Einhaltung der Abstandsflächen (Kap. A.8.4) werden geprüft und ergänzt. Die Tennishalle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist daher nicht Gegenstand der Planung. Deren Abstandsfläche ragt nach Norden hin über die Grundstücksfläche in das südliche Plangebiet hinein, überlagert dabei jedoch nicht die Abstandsflächen des geplanten Geschosswohnungsbaus. Da das Vorhaben die Abstandsfächen an fast allen Fassaden, auch nach Süden hin, in höherem Maß als erforderlich einhält, gewährleisten auch die Abstände zwischen Tennishalle und Wohngebäude ausreichenden Schutz vor Brandüberschlag sowie eine ausreichende Belüftung und Belichtung für das Vorhaben. Deshalb bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken hinsichtlich der Abstände zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Bestandsgebäude Tennishalle auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

#### **1.10 Hinweise und Einwendungen:**

„Redaktionelles:

Die Unterlagen sind auf redaktionelle Fehler zu prüfen (z. B. falsche Verweise).“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden auf redaktionelle Fehler geprüft und korrigiert.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.11 Hinweise und Einwendungen:****Würdigung des SG 40.1, Umweltamt**

„Die Festsetzung Nr. 8 zur Abwasserbeseitigung ist nicht nachvollziehbar; für das Regenwasser soll eine Rückhaltung errichtet werden und der Drosselabfluss aus dieser Rückhaltung soll dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Schmutzwasser und Regenwasser werden im Endeffekt also vermischt. Der Begriff Trennsystem unter Nr.8 ist insoweit nicht richtig.“

Nachdem die Untersuchungen, wie ich sie verstehe, ergeben haben, dass der Boden versickerungsfähig ist, muss das Niederschlagswasser versickert und nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Damit wird sich aber im Detail bestimmt das WWA befassen.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Entwässerung im Trennsystem ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Rückhaltung auf dem Grundstück und anschließende gedrosselte Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal. Mangels vorhandenen Vorfluters in ausreichender Nähe zum Plangebiet besteht keine Möglichkeit, die Entwässerung auch außerhalb dessen im Trennsystem weiterzuleiten. Daher muss außerhalb der überplanten Grundstücke wieder auf das gemeindliche Mischwasser-System zurückgegriffen werden.

Zur Klarstellung wird der Begriff Trennsystem aus der Festsetzung gestrichen.

Die Gemeinde Bubenreuth hält in Umgebung des Plangebietes bislang ein Mischwasserkanalnetz. Für den Fall einer künftigen Umstellung von Misch- zu Trennsystem ist es Absicht der Gemeinde, neu zu erschließende Baugebiete auf Anschlüsse an Trennsystem vorzubereitet auszuführen.

Zwar ist der Boden innerhalb des Plangebietes versickerungsfähig, dennoch wird eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den gemeindlichen Kanal mit Rücksicht auf die gegebenen Grundwasserstände festgesetzt, um ggf. aufkommenden Stauungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet ist eine Versickerung, insbesondere im Starkregenfall nur eingeschränkt sinnvoll. Zudem dürfen nach Vorgabe der Deutschen Bahn AG DB Immobilien Dach-, Oberflächen— und sonstige Abwasser nicht auf oder über den westlich des Plangebietes gelegenen Bahngrund abgeleitet werden, sondern sind in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und nicht in Gleisnähe zu versickern.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.12 Hinweise und Einwendungen:**

„Zum Thema Bodenschutzrecht gibt es keine Einwendungen, das Thema „Kampfmittel“ ist eine Frage für die Sicherheitsbehörde, muss also von der Gemeinde in eigener Verantwortung abgewickelt werden.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Vorkehrungen zur Untersuchung und Räumung ggf. vorliegender Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Feucht sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Bubenreuth und der Vorhabenträgerin.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.13 Hinweise und Einwendungen:**Würdigung des SG 41, Komm. Abfallwirtschaft

„Für das Vorhaben „Alter Tennisplatz“ muss folgendes beachtet werden:

Die Abfallbehälter haben an der Frankenstraße zur Abholung bereitzustellen. Diese müssen so bereitgestellt werden, dass ein zügiges Leeren stattfinden kann. Auch dürfen die Abfallbehälter weder Personen noch Kfz behindern. Ein Leeren im Kurvenbereich ist nicht möglich.

Die Planung eines Abfallstellplatzes (wie im Plan skizziert) ist sehr zu begrüßen. Zu der vorherigen Stellungnahme vom 06.02.2020 muss die Aussage korrigiert werden. Für die Müllsammlfahrzeuge wird bei vorhandenen Wendeanlagen ein Radius von 6,00 m benötigt, so dass der hier geplante Wendehammer ausreichend ist.

Weiterhin gilt, dass im Kurvenbereich keine Behälter geleert werden können, so dass hierfür ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Die Hinweise sind bereits in der Planung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**1.14 Hinweise und Einwendungen:**Würdigung des SG 13 Klimaschutz, Schreiben vom 24.06.2021

„Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu

beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den BP integriert worden.“

Die Festsetzungen zu flächensparender Bauweise, Nutzung von Erneuerbaren Energien und bzgl. einem nachhaltigen Verkehrskonzept werden sehr begrüßt.

Im Weiteren werden Empfehlungen bzw. Festsetzungen angesprochen, die im Durchführungsvertrag festgelegt bzw. verhandelt werden können.

#### Hinweise / Empfehlungen für den Durchführungsvertrag

Vor dem Hintergrund des Gerichtsurteils zum deutschen Klimaschutzgesetz und die damit einhergehenden Herausforderungen sollten folgende anstehenden Veränderungen hinsichtlich zukunftsfähiger Energiestandards bedacht werden.

Gleichzeitig bestätigen seit Langem zahlreiche Studien, dass Gebäude mit hohen Energiestandards niedrigere jährliche Kosten über ihren Lebenszyklus aufweisen und sich starker Klimaschutz und wirtschaftliche Vorteile für die Käufer:innen nicht ausschließen.

#### Zukunftsorientierte Energiestandards

Sofortprogramm bringt Änderungen an GEG und BEG

„Das erst Ende 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz soll nun bereits Anfang 2022 überprüft und grundsätzlich novelliert werden. [...]

Der bisherige Förderstandard EH-55 wird ab 2023 zum Neubaustandard für alle Gebäude, ähnlich wie dies bei Nicht-Wohngebäuden der Fall ist. 2025 kommt der EH-40-Standard. Zudem soll es eine Solarpflicht für alle Neubauten und bei größeren Dachsanierungen geben. Neben PV wäre auch Solarthermie möglich.“

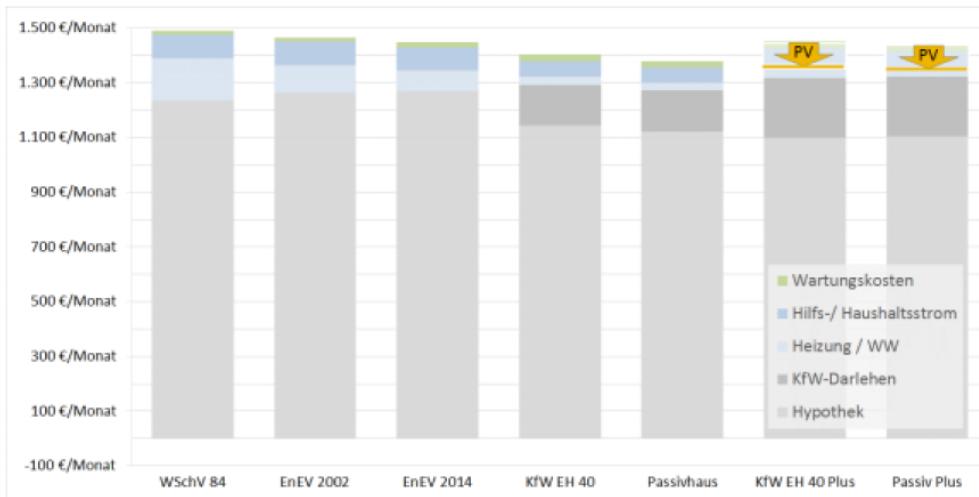
[https://www.geb-info.de/nachrichten/sofortprogramm-bringt-aenderungen-geg-und-beg?r=5716883337508557&lid=1833757&pm\\_ln=14317](https://www.geb-info.de/nachrichten/sofortprogramm-bringt-aenderungen-geg-und-beg?r=5716883337508557&lid=1833757&pm_ln=14317)

Kurzstudie: Ermittlung von Mehrkosten zur Einführung eines „KfW-Effizienzhaus-Standards 55“ für alle Neubauten von Wohngebäude

„Es wird daher empfohlen, dass die Stadt Tecklenburg für Neubauten in den Grundstücks-kaufverträgen oder in der Bauleitplanung festhält, alle Gebäude mindestens als KfW-Effizienzhaus 55 zu errichten und darüber hinaus Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten als KfW-Effizienzhaus 40.“

[https://www.tecklenburg.de/wp-content/uploads/Bericht\\_KfW55-als-Mindeststandard.pdf](https://www.tecklenburg.de/wp-content/uploads/Bericht_KfW55-als-Mindeststandard.pdf)

Preisentwicklung Gebäudeenergieeffizienz



[https://www.biag-sv.de/fileadmin/downloads/ecofvs-schulze-darup-2014-preisentwicklung-pebaeudeeffizienz\\_01.pdf](https://www.biag-sv.de/fileadmin/downloads/ecofvs-schulze-darup-2014-preisentwicklung-pebaeudeeffizienz_01.pdf)

Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau

„Die Investitionskosten der 17 Varianten, die den Standard KfW 55 einhalten, liegen im Mittel um 0,3 % über den 17 Varianten, die die EnEV 2016 einhalten. Die KfW-40-Gebäude sind infolge Förderung und kleinerer Anlagentechnik um 2,3 % günstiger als die EnEV-Varianten.“

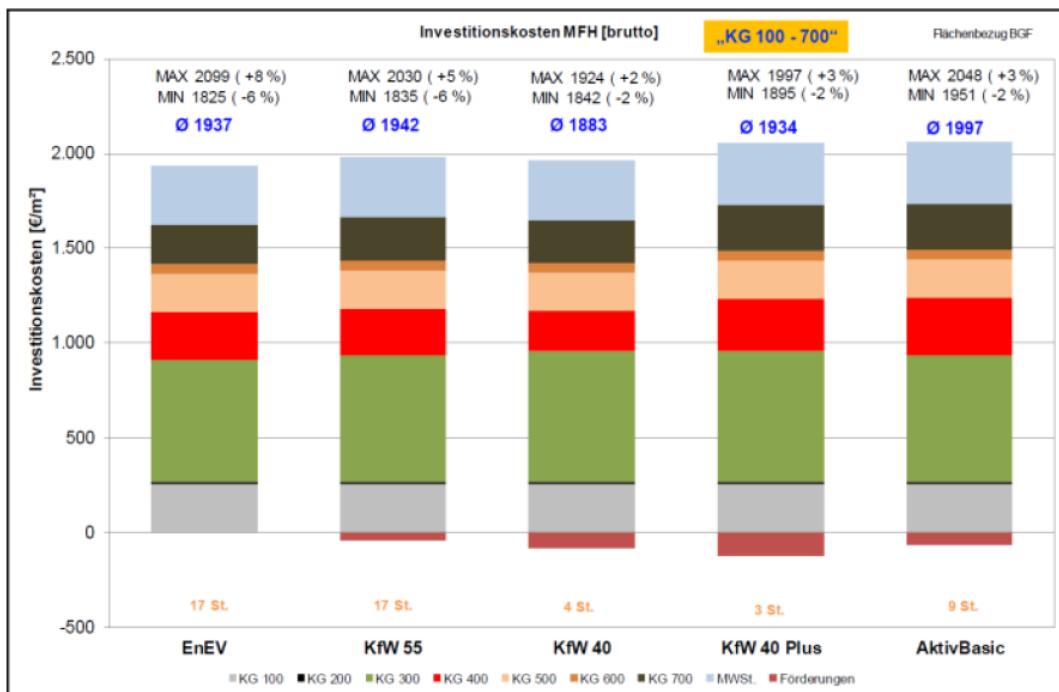


Abbildung 5: Mittlere Investitionskosten für ein Mehrfamilienhaus bei unterschiedlichen energetischen Standards [EGS Freiburg]

[https://www.bee-ev.de/fileadmin/Publikationen/Studien/BEE--Kurzgutachten\\_Energieeffizienz\\_und\\_Kosten\\_im\\_Wohnungsbau.pdf](https://www.bee-ev.de/fileadmin/Publikationen/Studien/BEE--Kurzgutachten_Energieeffizienz_und_Kosten_im_Wohnungsbau.pdf)

### Nutzung privatrechtlicher Verträge/ Durchführungsvertrag

Da städtebauliche/privatrechtliche Verträge eines der wenigen verbindlichen Werkzeuge von Kommunen für den Klimaschutz sind, wäre es sehr wichtig, dieses Instrument in genau diesem Sinne zu nutzen. Die Festlegungen müssen mit dem Bau-/Projektträger aber ausgehandelt verhandelt werden.

Hier ließen sich bspw. hohe Effizienzstandards bei der Gebäudehülle (z.B. ein spezifischer Heizwärmebedarf von 15 kWh/m<sup>2</sup>\*a oder der KfW40-(Plus-)Standard) festlegen, die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe verbieten und die Nutzung ökologischer Baustoffe verpflichtend vorschreiben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Büch“ in Buckenhof  
<https://www.wiesentbote.de/2020/05/03/buckenhof-spatenstich-fuer-buerdermeister-georgs-foerster-herzensprojekt-obere-buech/>

Eine Wärmeversorgung wird durch Geothermie (Erdwärme) in Kombination mit energieeffizienten Gebäudestandards ermöglicht. Hier wurden mehrere Erdbohrungen bis in 100 Meter Tiefe vorgenommen. Insgesamt arbeiten künftig 24 Erdsonden an der Wärmeversorgung des neuen Quartiers. Ein weiterer Schwerpunkt ist die regenerative Stromerzeugung mit Photovoltaikanlage und Batteriespeichern.

Textauszug BBP: 3.2 Klimaschutz

Es sollen regenerative Energien zum Einsatz kommen; Als energetischer Standard für die Gebäude ist mindestens KfW 40 Standard geplant. Grundwasserwärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ergänzen den ökologischen Ansatz.

Erhöhte Förderung durch die neuen Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ab 2021.



#### EE-Paket: Zusatzanforderungen an den Einsatz von Wärme aus erneuerbaren Energien

- Der nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berechnete Wärmebedarf des Effizienzhauses (Endenergiebedarf) muss bei einem EE-Paket zu einem Mindestanteil von 55% durch die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Solarthermie, Strom aus EE, Umweltwärme, Biomasse

#### NH-Paket: Bei anerkannter Nachhaltigkeitszertifizierung

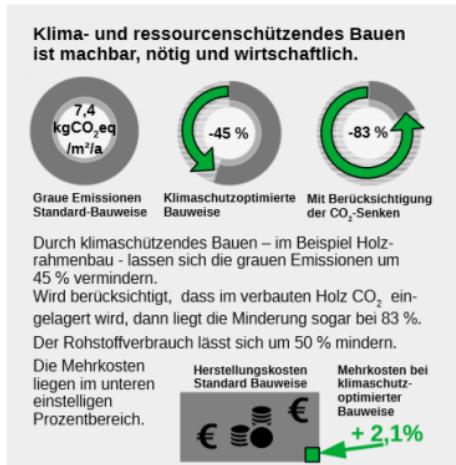
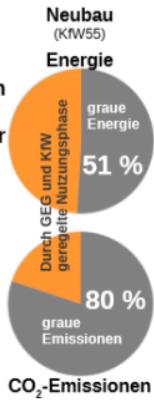
Beim Nachhaltigkeitspaket (NH-Paket) muss eine Nachhaltigkeitszertifizierung eines Zertifikats vorliegen, welches durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet wurde (<https://www.nachhaltigesbauen.de/nerkannte-systeme-in-deutschland.html>).

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude-beg.html>

Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind heute die wesentlichen Faktoren für Klimaschutz beim Neubau.

Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Da gemäß Klimaschutzplan die Energieversorgung bis 2050 auf Erneuerbare Energien umgestellt wird, liegt der Anteil der grauen Emissionen an den Emissionen über den gesamten Lebenszyklus bei 80 %.

Gebäude Energie Gesetz (GEG) und KfW-Förderung adressieren nur die Nutzungsphase. Der für den Klimaschutz beim Neubau wichtigste Teil wird so ignoriert.



### Klimafreundliche Baumaterialien

[https://bauwende.de/wp-content/uploads/2020/05/BAUWENDE-Factsheet-Graue-Energie-2020\\_1.pdf](https://bauwende.de/wp-content/uploads/2020/05/BAUWENDE-Factsheet-Graue-Energie-2020_1.pdf)

### Klimafreundliche Energieversorgung:

Im Hinblick auf die Klimaneutralität, die in Deutschland schnellst möglich erreicht werden soll, ist neben der Gebäudehülle auch eine zukunftsorientierte Wärmeversorgung notwendig:

#### ,6.1.3 Gasversorgung

Es ist anzustreben, die Gasversorgung innerhalb der Region durch die Erweiterung des Gasverteilungsnetzes sicherzustellen. (G)'

- Alternative 1: Prüfung einer (anteiligen) Bioerdgas-Versorgung oder fossilfreien Energieversorgung
- Alternative 2 (ohne Erdgas-„Lock-in“): Potenzieller Anschluss an das geplante Nahwärmenetz in Bubenreuth-Nord (Niedriger Primärenergiefaktor des Wärmenetzes unterstützt begünstigt einen hohen KfW-Effizienzstandard)

Heizsystem	Direkte CO <sub>2</sub> Emission	Ozonbelastung	Feinstaubemission
Erdwärmepumpe mit Eigenstrom	Keine	Keine	Keine
Erdwärmepumpe mit Ökostrom	Keine	Keine	Keine
Pelletheizung	27 - 45 g/kWh	0,88 g/kWh	74 - 114 mg/kWh
Gasheizung	247 - 260 g/kWh	0,37 g/kWh	0,034 - 9 mg/kWh
Ölheizung	319 - 366 g/kWh	0,48 g/kWh	0,09 - 36 mg/kWh

<https://www.sw-rottenburg.de/kaltwarm>

Dabei sind die spezifischen Wärmekosten im Neubau aufgrund des niedrigen Verbrauchs deutlich höher als im Bestand, unabhängig vom Heizsystem. Je höher der Energiestandard ist, desto stärker fallen die Anschaffungskosten ins Gewicht und desto höher sind die spezifischen Wärmekosten.

## Kalte Nahwärme Baugebiet Öchsner II

## Heizkostenvergleich Alternativsystem

Referenz-Heizsystem: konventionelle Luft-Wasser-Wärmepumpe

Beispiel 125 m <sup>2</sup> Haus	Laufende Kosten Luft-Wärmepumpe
Kosten Wärmepreis (spezifische Wärmekosten)	22,59 ct/kWh <sub>thermisch</sub>
Betriebsstrom	56 €/Mt. <sup>2,3</sup>
Wartung gemäß Wartungsvertrag	27 €/Mt.
Aufwendungen für Defekte	75 €/Mt. <sup>4</sup>
<b>Summe</b>	<b>158 €/Mt.</b>

<sup>1</sup> Bei einem Verbrauch von 8.400 kWh/Jahr

<sup>2</sup> Kosten für elektrische Energie (Stand 01.01.2020): Arbeitspreis 22,76 ct/kWh (brutto), Grundpreis 123,12 €/a (brutto)

<sup>3</sup> Jahresarbeitszahl der Luft-Wasser-Wärmepumpe: 3,5

<sup>4</sup> Anstehende Reinvestitionskosten über 15 Jahre pro Monat bei Investitionskosten von 12.000 € Neupreis der Wärmepumpe

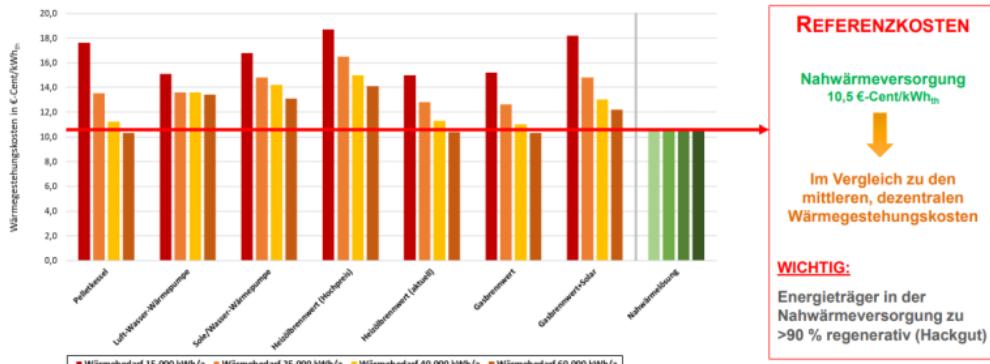
<https://sw-rottenburg.de/kaltwarm>

Diese Tendenz bestätigen auch die Berechnungen des Teil-ENP Bubenreuth-Nord.

### Zusammenfassung – Energieversorgung allgemein

**IFE**  
Institut für  
Energie- und  
Fachhochschule  
Würzburg-Schweinfurt

#### Vergleich Zentrale Versorgung ————— Dezentrale Versorgung Privat / Gewerbe



[https://www.erlangen-hoechstadt.de/media/7670/2020-05-12\\_pp\\_teil- enp\\_bubenreuth\\_svs\\_kurz\\_gr\\_ohne-karten.pdf](https://www.erlangen-hoechstadt.de/media/7670/2020-05-12_pp_teil- enp_bubenreuth_svs_kurz_gr_ohne-karten.pdf)

### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Die Hinweise werden bereits teilweise berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer der Wohngebäude mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung von mindestens 25 kWh auszustatten sind. Eine Versorgung mit Bioerdgas wird durch die Planung ermöglicht, jedoch nicht verpflichtend vorgeschrieben. Ein Anschluss an das geplante Nahwärmenetz Bubenreuth wurde erwogen und geprüft, lässt sich jedoch zeitlich nicht mit der Durchführung des Planvorhabens vereinbaren. Die Nutzung ökologischer Baustoffe wird in vorliegender Planung aufgrund der Systembauweise der Vorhabenträgerin nicht näher be-

rücksichtigt; die Vorhabenträgerin plant das Gebäude nach eigenen Angaben in KfW-55 Standard.

Die durch die Planung festgesetzten und im Durchführungsvertrag geregelten Bedingungen (Durchgrünung mit Dachbegrünung, Solarenergieanlagen, kompakter Baukörper, E-Mobilität) stellen ein für die Gemeinde Bubenreuth vertretbares Ergebnis der Abstimmungen zwischen Vorhabenträgerin, öffentlichen und behördlichen Belangen dar.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 12 gegen 4 Stimmen**

#### **1.15 Hinweise und Einwendungen:**

##### Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz (Schreiben vom 25.06.2021):

„Die schallschutztechnische Problematik bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde bereits in der Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutze vom 23.12.2020 ausführlich erläutert.

In dem nun überarbeiteten Gutachten sind die Immissionspegel an den verschiedenen Fassadenseiten etwas geringer als in der Vorabversion. An der Grundproblematik der enorm hohen Verkehrslärmbelastung ändert sich allerdings nichts. Zudem wird in dem Gutachten von einem optimistischen Szenario ausgegangen wird, wonach alle Züge bis 2025 mit aktuellen Bremsystem (Kunststoffverbundklotzbremsen) ausgestattet sind, was dann unter anderem auch zu den im Vergleich niedrigeren Immissionsrichtwerten an den verschiedenen Fassadenseiten führt. [...]

Von Seiten des Immissionsschutzes ist das Grundstück nach wie vor nicht für die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden bzw. der ausschließlichen Wohnnutzung geeignet.

Soweit das Wohnprojekt entgegen den Grundsätzen des Immissionsschutzes dennoch realisiert werden soll wird auf die in der Stellungnahme von 23.12.2020 ausführlich dargelegten Maßnahmen zur Abmilderung der Lärmelastung verwiesen. Insbesondere wird nochmals darauf verwiesen, dass Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen, bei denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV überschritten werden festverglast und mit Lüftungsanlage auszuführen sind. Dies ist auch als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

##### Stellungnahme vom 23.12.2020:

„Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Planungswerte für verkehrsbedingte Lärmimmissionen werden an der geplanten Wohnhausfassade gemäß Screening vom 06.05.2020 um einen Faktor von bis zu 21 überschritten; dies bedeutet, dass die an der Fassade auftreffende Schallenergie bis zu 21 Mal höher ist, als durch die Orientierungswerte gemäß dem für die Bauleitplanung eingeführtem Beiblatt 1 zur DIN 18005 vorgesehen ist. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle muss aus immissionsschutzfachlicher Sicht wegen der besonders hohen Lärmelastung durch die im Westen vorbeiführenden Verkehrswege (Bahnlinie, Staatsstraße, Autobahn) daher als äußerst bedenklich eingestuft werden.

Die Lärmeinwirkungen sind zudem an allen Fassaden so hoch, dass gemäß der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Screening-Untersuchung durch das Büro accon Environmental Consultants vom 06.05.2020) die Immissionsgrenzwerte für Lärm gemäß der 16. BlmSchV für den Nachtzeitraum durchgehend überschritten wird. Lediglich im EG befindet sich auf der schallabgewandten Seite ein begrenzter Fassadenabschnitt wo die genannten Grenzwerte zur Nachtzeit nur erreicht, nicht aber übertroffen werden. Die Lärmimmissionen im

*Nachtzeitraum überschreiten zudem an der schienenzugewandten Seite ab dem 1. Obergeschoss, im 3. Obergeschoss auch an der Südwestfassade, den Wert von 60 dB(A). Damit wird mit der vorliegenden Planung eine Grenze übertreten, wonach eine Prüfung auf Gesundheitsgefahren erforderlich wird.*

*Eine Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume über geöffnete Fenster ist somit unter den genannten Gesichtspunkten kaum möglich, bzw. sehr stark eingeschränkt.*

*Es ist davon auszugehen, dass durch die gutachterlich festgestellte hohe Verkehrsbelastung schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Hinzu kommen Schalleinträge durch Gewerbe (Fitnessstudio, Bauhof, Gewerbegebiet Bruckwiesen), durch die südlich benachbarte Sport- bzw. Freizeitnutzung (Sporthalle) sowie durch die vorbeiführende Bahnstromleitung (Koronageräusche).*

*Nach Ansicht des Immissionsschutzes werden mit der vorliegenden Planung die Vorgaben des § 50 BlmSchG nicht eingehalten. Das dort zugrunde gelegte Trennungsgebot, nach dem Flächen vorsorglich einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, wird mit der vorliegenden Planung erheblich verletzt. Als unverzichtbare Grundlage für die Abwägung ist das erwähnte Trennungsgebot unmittelbar zu beachten.*

*Weiter wird auf das Schreiben [...] der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, IIB5-4641-002/10, vom 25.07.2014 verwiesen. Dort wird zur Konkretisierung der Planungsziele der Vorsorgegrundsatz (Flächennutzungsplan) und erforderliche die Konfliktbewältigung (Bebauungsplan) herausgestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die Grenzwerte der 16. BlmSchV zugrunde gelegt werden sollen. Eine Überschreitung von Lärmwerten über die Schwelle zur Gesundheitsgefahr hinweg, wie hier laut Schallgutachten für den Geltungsbereich prognostiziert, wird gemäß dem o.a. IMS vom 25.07.2014 entschieden abgelehnt. Auch in diesem Zusammenhang wird auf den o.a. Trennungsgrundsatz verwiesen.*

*Selbst bei Außerachtlassung des genannten Trennungsgebotes fehlen nach Ansicht des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Schutz der Wohnnutzungen am geplanten Standort ausreichende Erläuterungen zur Erfüllung des Vorsorgegrundsatzes. Die Konfliktbewältigung stellt im Wesentlichen auf passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster und z.T. verglaste Laubengänge an der schienenzugewandten Seite) ab.*

*Die der Planung beiliegende Screening-Untersuchung vom 06.05.2020 beinhaltet keine verwertbaren Aussagen zu Geräuschimmissionen, welche nicht durch Verkehrswege erzeugt werden. Offenbar soll hierfür die vorangegangene Untersuchung vom 30.11.2017 zum Antrag der Deutsche Reihenhaus AG auf Vorbescheid herangezogen werden. Im aktuellen Screening vom 06.05.2020 werden zudem mit Ausnahme der Angabe von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz untersucht. Als Berechnungsgrundlage für den Schienenlärm wurden nun aktuelle Verkehrszahlen der Deutsche Bahn AG für den Prognosehorizont 2030 verwendet. In diesem Zusammenhang muss jedoch beachtet werden, dass im Zuge der Ausbaumaßnahmen Nürnberg – Ebensfeld sowie S-Bahn Nürnberg – Forchheim (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schien Nr. 8) höhere Zahlen in die Planfeststellungsgenehmigung einflossen. Auf eine Streckenauslastung mit diesen höheren Verkehrszahlen könnte damit voraussichtlich ohne erneutes Planfeststellungsverfahren jederzeit zurückgegriffen werden. Vgl. hierzu auch die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, Aktenzeichen BA-MÜN-19-66741, vom 14.02.2020 (dort 4. Absatz auf der Seite 4). Insofern werden aus der Sicht des Immissionsschutzes für die weitere schalltechnische Beurteilung vorsorglich die höheren Zugzahlen der Planfeststellung angesetzt und somit im Wesentlichen auf die vorangegangene Screening-Untersuchung zum Bauvorbescheid und damit auf die bis zu 5 dB(A) höheren Lärmpegel verwiesen, wodurch sich die bisherigen Aussagen zu den Lärmimmissionen noch weiter verschärfen. Soweit die mittlerweile erfolgte Umrüstung auf Kunststoffverbund-*

*klotzbremsen bei den Güterzügen erfolgte, kann dies natürlich nach gutachterlicher Betrachtung pegelmindernd berücksichtigt werden.*

*Im Hinblick auf eine ungestörte Nachtruhe ist zudem darauf hinzudeuten, dass die gutachterlich ermittelten Immissionswerte nicht die Lärmpegel darstellen, die sich beispielsweise bei einer Zugvorbeifahrt ergeben. Die damit verbundenen Spitzenpegel sind deutlich höher als die gemäß Berechnungsvorschriften gemittelten Beurteilungspegel. Das im Rahmen des Bauuleitplanverfahrens zu beachtende Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwies darauf, dass bei Beurteilungspegeln (im Freien vor der Fassade) über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Eine Beeinträchtigung der Nachtruhe kann daher im Allgemeinen ab etwa 35 dB(A) am Ohr der schlafenden Person angenommen werden. Hinweise auf die maximal zu erwartenden Innenraumpegel sind in der Screening-Untersuchung allerdings nicht dargestellt.*

*Als maximal verträglichen Immissionspegel für die sog. Außenwohnbereichen und Aufenthaltsbereichen im Freien nennt die Screening-Untersuchung mit Verweis auf Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan“ einen Wert von 62 dB(A). Gemäß der bisherigen Vollzugspraxis in Bayern hat sich allerdings zur Beurteilung ein Wert von 60 dB(A) bewährt. Nimmt man beispielsweise hilfsweise die für das jeweilige Gebiet gültigen Tagesgrenzwerte der 16. BlmSchV so wäre im vorliegenden Fall ein Wert von 59 dB(A) maßgeblich (vgl. hierzu auch „Städtebauliche Lärmfibel Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom Nov. 2018). Soweit Bezug genommen wird auf die dem Planfeststellungsbeschluss für den Schienenausbau zugrundeliegenden höheren Zugzahlen der vorangegangenen Screening-Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 werden aber auch die nun aktuell vom Gutachter vorgebrachten 62 dB(A) für die Außenwohnflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien nicht durchgehend eingehalten.*

*Sieht man von der Nennung der Lärmpegelbereiche und der unspezifischen Anforderung ab, verglaste Laubengänge auf der schienenzugewandten Seite vorzusehen, werden im Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen zum Schallschutz getroffen. Zielvorgaben und klarstellende Erläuterungen im Hinblick auf eine wirksame Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen fehlen. Da durch die Verglasung der Laubengänge geschlossene Bereiche geschaffen werden, müsste zudem auch die Frage einer schallgedämmten Belüftung dieser Bereiche geklärt werden. Weitere Erläuterungen hierzu sollen in die Begründung aufgenommen werden, wobei dort auch die umliegenden sonstigen Geräuschequellen betrachtet werden sollten. Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz werden zudem nicht betrachtet.*

*Insgesamt muss angenommen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Trennungsgebot und die Planungsgrundsätze gemäß dem o.a. Schreiben der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ nicht ausreichend beachtet.“*

#### Möglichkeiten der Überwindung:

*„Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist das Grundstück nicht für eine Neuplanung von Wohnnutzungen geeignet. Denkbar wäre eine gewerbliche Nutzung, welcher unter Beachtung ausreichender Schallschutzmaßnahmen Inhaber- oder Betriebswohnungen zugeordnet werden können.“*

*Soweit das Wohnprojekt entgegen den Grundsätzen des Immissionsschutzes dennoch realisiert werden soll, wird aufgrund der ungewöhnlich hohen Lärmeinträge dringend empfohlen im Vorfeld eine fachliche Stellungnahme zu den gesundheitlichen Wirkungen der hohen Außenlärmpegel vom zuständigen Gesundheitsamt einzuholen. Dabei sollten u.a. auch die Screening-Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 vorgelegt werden.*

*Für die Planung und Auslegung von Schallschutzmaßnahmen soll im Hinblick auf die Bahnlärmimmissionen die gutachterliche Untersuchung mit der Streckenauslastung gemäß Planfeststellungsverfahren, ggf. unter Berücksichtigung einer Pegelminderung durch die Ausrüstung neuer Bremssysteme bei den Güterzügen, zugrunde gelegt werden.*

*Im Hinblick auf die erforderlichen gutachterlichen Aussagen zu Lärmimmissionen durch Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm sollten die vorangegangenen Screening-Untersuchungen zur Bauvoranfrage in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*

*Gemäß dem o.a. IMS vom 25.07.2014 sollen in erster Linie Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle oder entlang des Ausbreitungsweges (Schallabschirmungen) umgesetzt werden, bevor passive Schutzmaßnahmen, wie schallschutzgerechte Wohnraumaufteilung oder Schallschutzfenster zum Einsatz kommen.*

*Falls längs der Nordostseite des Geltungsbereichs aus gewichtigen Gründen eine ausreichende abschirmende Schallschutzbebauung zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen auch nicht teilweise errichtet werden kann, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht im vorliegenden Fall die Verwirklichung eines Wohnbauprojektes nicht zu empfehlen. Allenfalls kann die Situation dadurch abgemildert werden, wenn ein allseits schalltechnisch geschlossenes Gebäude errichtet wird mit weitgehender Festverglasung, zumindest für alle Fassadenbereiche an denen ein Tageswert von 70 dB(A) oder eine Nachtwert von 60 dB(A) überschritten sein kann.*

*In Hinblick auf die zu schützenden Wohnräume wären, neben grundlegenden SchallschutzgrundrisSEN, insbesondere lärmarme und ausreichend schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, damit sichergestellt werden kann, dass keine Fensterlüftung erforderlich ist. Badezimmer, reine Küchenräume, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume, o.ä. welche ggf. über offbare Fenster verfügen können, müssen intern von den übrigen Wohnbereichen durch dicht schließende Türen abtrennbar sein.*

*Die Auslegung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallabschirmung zur Bahnlinie, Verglasung der Laubengänge, Schallschutzverglasung, Be-/Entlüftungssysteme) zur Einhaltung der zulässigen Außenlärm- und Innenraumpegel sollen schallgutachterlich ermittelt werden. Die daraus hervorgehenden Schallschutzmaßnahmen sind in ausreichend detaillierter Form im Bebauungsplan festzusetzen.“*

*„Zudem sollen die Erkenntnisse aus der gutachterlichen Prognose der Erschütterungsimmissionen im Rahmen der textlichen Festsetzungen und Hinweise beachtet werden. Die im Prognosegutachten enthaltene Zusammenfassung gibt einen Ausblick auf mögliche Abhilfemaßnahmen den Erschütterungsimmissionen entgegenzuwirken.“*

*Schallgutachterliche Aussagen zur separaten Pegelminderung bei der Verwendung Kunststoffverbundklotzbremsen bei Güterzügen, zu den maximalen Innenraumpegeln bei Zugvorbeifahrten sowie zu den Koronageräuschen durch die vorbeiführende Bahnstromleitung sollten nachgereicht werden.*

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

*„Darüber hinaus wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den umliegenden betroffenen fremden Wohnräumen gelten: Tags (06.00-22.00) 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A). Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.“*

*Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende grundsätzliche Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die „textlichen Hinweise“ aufgenommen werden:*

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittiger Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Trotz der bestehenden Lärmbelastung des Standortes kommen die Gemeinde Bubenreuth und die Vorhabenträgerin dem Anspruch geeigneter Wohnbedingungen nach.

Im Planungsverlauf des Projektes wurden mehrfach Untersuchungen zur Lärmsituation durchgeführt, wovon die ersten bereits im Jahr 2017 durchgeführt wurden. Aus der Untersuchung vom 01.08.2018 der Firma Accon röhrt der Hinweise die Laubengänge möglicherweise zu verglasen. Es wurden damals Werte von bis zu 71 dB(A) tagsüber an der schienenzugewandten Seite ermittelt.

Durch Anpassungen des Bebauungskonzeptes, aber auch durch aktuellere zugrunde gelegte Emissionsparameter für die Lärmberechnung, kam es immer wieder zu Anpassungen der jeweiligen Untersuchungen. Die Gebäudehöhe wurde zu Beginn in der vergangenen Stellungnahme mit nur 11 m angesetzt. Durch die danach (geringfügige) Erhöhung des Baukörpers wird bereits eine ausreichende Abschirmung zur Schienenstrecke erreicht, sodass an der Südost-Fassade des Baukörpers in allen Geschossen / Balkonen Beurteilungspegel von weniger als 62 dB(A) auftreten. Somit ist eine Umsetzung von verglasten Loggien an der Südost-Fassade nicht erforderlich.

In der Screening-Untersuchung der Firma Accon vom 06.05.2020 wurden die aktuellsten Verkehrsdaten zum Schienenverkehr mit dem Prognosezeitraum für 2030 berücksichtigt. Bei der Berechnung ergaben sich geringere Beurteilungspegel als zuvor angenommen. Tags treten maximale Beurteilungspegel von 69 dB(A) und nachts von 66 dB(A) auf und somit die höchsten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich V und VI entlang

der schienenzugewandten Fassade. Eine Verglasung des Laubenganges wird nicht mehr explizit gefordert.

In der erneuten Untersuchung vom 31.03.2021 der Firma Accon ergeben sich dieselben Darstellungen zu den Straßen- und Schienenemissionen. Einer Wohnnutzung kann demnach unter Berücksichtigung der baulichen Schallschutzbauvorgaben zugestimmt werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG verpflichtet sich zu eben jener Umsetzung, indem dem Durchführungsvertrag des Projektes als Anlagen die aktuellste Schalltechnische Untersuchung vom 31.03.2021 und die Bauakustische Prüfung vom 15.04.2021 angehängt werden. Hier werden detaillierte Maßnahmen aufgezählt, welche Ausführung der Fenster und Lüfter je Geschoss und Wohnung gebaut werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der Gutachter kommt somit zu dem Schluss, dass bei Umsetzung dieser hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich VI) ein gesundes Wohnen möglich ist. Durch die vertragliche Verpflichtung der Deutschen Reihenhaus, diesen Anforderungen nachzukommen, kann aus Sicht der Gemeinde Bubenreuth einer Wohnnutzung an diesem Standort trotz der bestehenden Lärmbelastung zugestimmt werden.

Von einer gesonderten Festsetzung zur Ausbildung von Lüftungsanlagen sieht die Gemeinde ab, da Festsetzung 7.1 bereits Vorgaben zur Ausführung passiver Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lüftungsanlagen enthält und deren verpflichtende Umsetzung zusätzlich Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Zur Klarstellung wird das betreffende Gutachten der Firma Accon GmbH vom 31.03.2021 auch namentlich als Quelle für die bereits enthaltenen Nebenkarten, auf welche Festsetzung 7.1 verweist, im Bebauungsplan ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

## **2. Regierung vom Mittelfranken; Schreiben vom 10.12.2020**

### **Hinweise und Einwendungen:**

„die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt auf der bislang als Tennisanlage genutzten Fläche „Am Bauhof 1A“ südwestlich der Bahntrasse Nürnberg-Bamberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit 40 Wohneinheiten zu schaffen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,5 ha) auf den ehemaligen Sportplatzflächen ausweist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar und soll gemäß §13a Abs.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.“

Das Vorhaben wurde bereits im Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.12.2020 (Az. RMF-SG24-8314.01-71-5-2) beurteilt. Demnach wurde gemäß dem Ziel 1.2.1 und dem Grundsatz 3.1 des LEP Bayern die Ergänzung der Planunterlagen um einen plausiblen Bedarfsnachweis gefordert. In den nun vorliegenden Planunterlagen wurde in Kapitel A 7.4. ein Bedarfsnachweis auf Basis einer Grobanalyse der Gemeinde Bubenreuth ergänzt. Die Gemeinde Bubenreuth verzeichnet in den vergangenen

Jahren 2011-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung und soll sich laut amtlicher Bevölkerungsvorausberechnung bis in das Jahr 2031 weiterhin positiv entwickeln, so dass — trotz stagnierender Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren - ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnraum gesehen wird. Demgegenüber verfügt die Gemeinde jedoch laut Planunterlagen noch ca. 14 ha Wohnbauflächenreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und weitere Innenentwicklungspotentiale, die gemäß dem Ziel 3.2 des LEP Bayern vorrangig zu entwickeln sind und der Deckung des Wohnbaulandbedarfs dienen. Eine detaillierte Bedarfsermittlung, die die Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Bestand hinaus begründet, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gemäß dem Ziel 1.2.1 und dem Grundsatz 3.1. des LEP Bayern können deshalb weiterhin nur dann zurückgestellt werden, wenn zumindest eine flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächenreserven, die kurz- bis mittelfristig für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. den städtebaulichen Zielen der Kommune nicht mehr entsprechen, erfolgt oder ein plausibler Bedarfsnachweis für die in der Gemeinde Bubenreuth dargestellten Wohnbauflächen erbracht wird.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Gemeinde Bubenreuth erkennt an, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 zu prüfen sind, da die in der über 20 Jahre alten Fassung dargestellten Flächen für Wohnnutzung bislang weniger Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen, als Nachfrage und Siedlungsbedarf es erfordern. Dies wird jedoch nicht in einem verhältnismäßigen Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgen können. Darüber hinaus stehen Kommunen seit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetztes neue Möglichkeiten zur Aktivierung von Wohnbauflächen zur Verfügung, die sich auf die künftige Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen auswirken können.

Die Begründung wird hinsichtlich der Bedarfsbegründung folgendermaßen ergänzt:

Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung des LEP-Ziels 1.2.1 sowie des Grundsatzes 3.1 um Daten zur Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Bubenreuth sowie der bislang vorliegenden Ergebnisse des kommunalen Flächenmanagements erweitert.

Die Auslegungshilfe, deren Anwendung gefordert wurde, soll vorrangig der sinnvollen Nachweiserbringung bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke dienen, um das 5-Hektar-Ziel der Landesregierung bis spätestens zum Jahr 2030 zu erreichen. Der Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“ dient allerdings keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, sondern wertet bislang versiegelte Fläche in integrierter Innenbereichslage auf und ermöglicht die Schaffung von 40 Wohnungen mit Grünanlage in direktem Anschluss zu bestehender Wohnbebauung.

Die im Jahr 2021 erfolgte Leerstandsabfrage der Gemeinde Bubenreuth ist inzwischen weiter fortgeschritten. Es wurden insgesamt 69 Eigentümer potenzieller Leerstände, Baulücken und Flurstücke im Rand- und Innenbereich des Siedlungsbestandes wie der Bereiche Hirten- und Posteläcker, Rothweiher und weiterer unbebauter Grundstücke angeschrieben. Die Rückmeldungen zeigten, dass wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen trotz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven kaum Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Das Plangrundstück selbst stellt ein verfügbares sowie nach Ziel 3.2 des LEP Bayern vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial der Nachverdichtung dar und soll der Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfes dienen. Zwar wird es im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als öffentliche Grünfläche dargestellt, jedoch bestand die tatsächliche Nutzung bisher aus sechs Tennisplätzen mit Vereinsgebäude und lediglich geringfügiger Randbegrünung. Das Plangebiet stellt daher auch keine Fläche der Naherho-

lung oder räumlichen Gliederung der Siedlungsfläche dar, welche laut Landesentwicklungsprogramm gegenüber einer baulichen Siedlungsentwicklung erhaltungswürdig wäre.

Die vorliegende Planung dient im Sinne des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung dazu, flächensparend Wohnraum im integrierten Innenbereich der Gemeinde Bubenreuth zu schaffen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**3. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schreiben vom 07.07.2021**

**Hinweise und Einwendungen:**

„[...] mit unserem Schreiben vom 10.12.2020 haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan abgegeben.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung teilen wir nochmals mit, dass die Fläche des Bebauungsplanes in den abwassertechnischen Unterlagen der Gemeinde Bubenreuth, die dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 06.05.2020 zugrunde liegen, nur teilweise enthalten ist.

Aus den bereits genannten Gründen kann seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht beurteilt werden, ob eine ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des geplanten Baugebietes sichergestellt werden [kann].

Neubaufächen sind grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern und können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) nachgewiesen ist.

Die entsprechenden abwassertechnischen Nachweise und Aussagen sind noch zu erbringen.“

**Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Eine Entwässerung im Trennsystem ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Entwässerung von Niederschlagswasser erfolgt durch Versickerung innerhalb des Plangebietes als auch durch Rückhaltung auf dem Grundstück durch begrünte Dachflächen und Rückhaltevorrichtungen wie z.B. Rigolen. Die Entwässerung der Rückhaltevorrichtungen erfolgt durch gedrosselte Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal. Mangels vorhandenen Vorfluters in ausreichender Nähe zum Plangebiet besteht keine Möglichkeit, die Entwässerung auch außerhalb dessen im Trennsystem weiterzuleiten. Daher muss außerhalb der überplanten Grundstücke wieder auf das gemeindliche Mischwasser-System zurückgegriffen werden.

Der Bescheid vom 06.05.2020 wird von der Gemeinde Bubenreuth beachtet. Die abwassertechnischen Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauantrages zu erbringen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**4. DB Immobilien, Region Süd Eigentumsmanagement – Kompetenzteam Baurecht;  
Schreiben vom 27.05.2021**

**Hinweise und Einwendungen:**

„[...] wir bestätigen den Eingang Ihrer Mail an [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com) und werden Ihnen hierzu gesondert Rückantwort geben.

Bei Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften, Baugrunduntersuchungen und Bauanträgen außerhalb des gesetzlichen Verfahrens bitten wir zu beachten, dass die Regelbearbeitungszeit ca. 8 Wochen beträgt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt ist und daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG bedarf.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten sind.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden bereits in der Planung und Begründung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**5. Planungsverband Region Nürnberg – Regionsbeauftragter Region Nürnberg (7);  
Schreiben vom 10.06.2021**

**Hinweise und Einwendungen:**

Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Gemeinde Bubenreuth bereits mit Schreiben vom 30.11.2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Darin wurde eine intensivere Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen sowie dem Bedarf gefordert. Diese Stellungnahme wird inhaltlich aufrechterhalten.

Bezüglich der Innenentwicklungspotenziale wurden in den Planunterlagen Aussagen ergänzt. Von über 15 ha Innenentwicklungspotenzialen stehen laut Planunterlagen nur 0,3% zur Verfügung, was einen außergewöhnlich niedrigen Wert darstellt. Hinsichtlich des Bedarfs werden nur allgemeine Aussagen zur hohen Nachfrage getätigt. Eine detaillierte Bedarfsermittlung, die die Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Bestand hinaus rechtfertigt, ist nicht erfolgt. Diesbezüglich wird auf die Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" vom 07.01.2020 verwiesen, die die Anforderungen an den Bedarfsnachweis darlegt. Sollte an

der Planung festgehalten werden, so sind dauerhaft nicht entwickelbare Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen bzw. ein detaillierterer Bedarfsnachweis zu ergänzen, der den Gesamtumfang an Wohnbauflächen sowie anteilig dem Wohnen zuzuordnenden Mischgebiete flächen schlüssig belegt, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Gemeinde Bubenreuth erkennt an, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 zu prüfen sind, da die in der über 20 Jahre alten Fassung dargestellten Flächen für Wohnnutzung bislang weniger Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen, als Nachfrage und Siedlungsbedarf es erfordern. Dies wird jedoch nicht in einem verhältnismäßigen Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgen können. Drüber hinaus stehen Kommunen seit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetztes neue Möglichkeiten zur Aktivierung von Wohnbauflächen zur Verfügung, die sich auf die künftige Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen auswirken können.

Die Begründung wird hinsichtlich der Bedarfsbegründung folgendermaßen ergänzt:

Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung des LEP-Ziels 1.2.1 sowie des Grundsatzes 3.1 um Daten zur Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Bubenreuth sowie der bislang vorliegenden Ergebnisse des kommunalen Flächenmanagements erweitert.

Die Auslegungshilfe, deren Anwendung gefordert wurde, soll vorrangig der sinnvollen Nachweiserbringung bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke dienen, um das 5-Hektar-Ziel der Landesregierung bis spätestens zum Jahr 2030 zu erreichen. Der Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“ dient allerdings keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, sondern wertet bislang versiegelte Fläche in integrierter Innenbereichslage auf und ermöglicht die Schaffung von 40 Wohnungen mit Grünanlage in direktem Anschluss zu bestehender Wohnbebauung.

Die im Jahr 2021 erfolgte Leerstandsabfrage der Gemeinde Bubenreuth ist inzwischen weiter fortgeschritten. Es wurden insgesamt 69 Eigentümer potenzieller Leerstände, Baulücken und Flurstücke im Rand- und Innenbereich des Siedlungsbestandes wie der Bereiche Hirten- und Posteläcker, Rothweiher und weiterer unbebauter Grundstücke angeschrieben. Die Rückmeldungen zeigten, dass wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen trotz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven kaum Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Das Plangrundstück selbst stellt ein verfügbares sowie nach Ziel 3.2 des LEP Bayern vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial der Nachverdichtung dar und soll der Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfes dienen. Zwar wird es im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als öffentliche Grünfläche dargestellt, jedoch bestand die tatsächliche Nutzung bisher aus sechs Tennisplätzen mit Vereinsgebäude und lediglich geringfügiger Randbegrünung. Das Plangebiet stellt daher auch keine Fläche der Naherholung oder räumlichen Gliederung der Siedlungsfläche dar, welche laut Landesentwicklungsprogramm gegenüber einer baulichen Siedlungsentwicklung erhaltungswürdig wäre.

Die vorliegende Planung dient im Sinne des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung dazu, flächensparend Wohnraum im integrierten Innenbereich der Gemeinde Bubenreuth zu schaffen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**6. Bayernwerk Netz GmbH;  
Schreiben vom 22.06.2021**

**Hinweise und Einwendungen:**

„nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind.“

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 09.12.20.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Stellungnahme vom 09.12.2020:

„[...] In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.“

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass Anlagen unseres Unternehmens vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens in der Planung zu berücksichtigen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. [...]. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

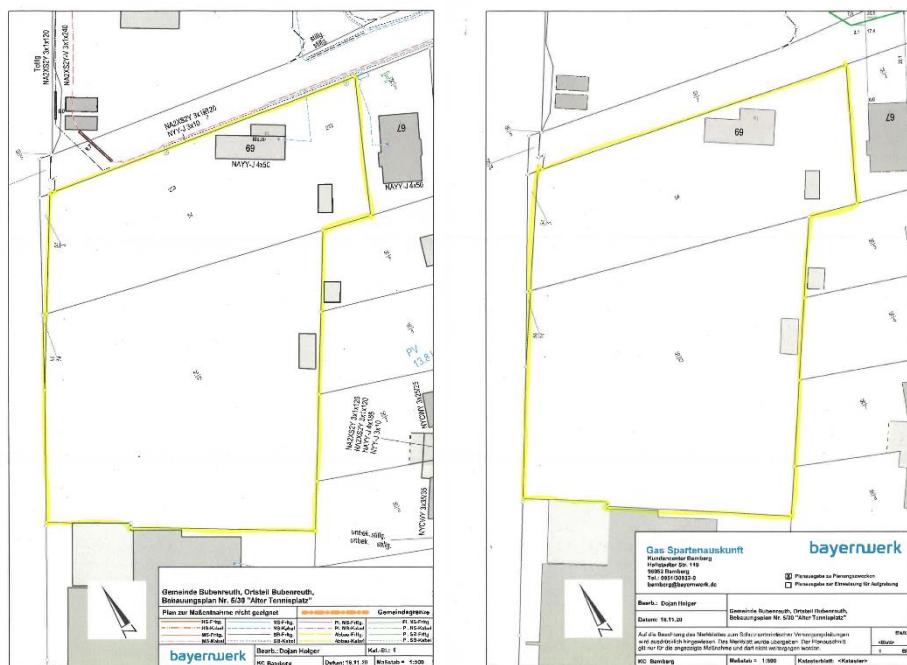
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

[...] Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Anlage zur Stellungnahme: 2 Bestandslagepläne (Strom, Gas)



### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen sicherzustellen ist und Änderungen an den Anlagen rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen sind.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

**7. Deutsche Telekom Technik GmbH;  
Schreiben vom 01.06.2021**

**Hinweise und Einwendungen:**

„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W93003212, PTI 13, BB1, [...] vom 04.12.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.“

Stellungnahme vom 04.12.2020:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren

Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T NL Sued PTI 13  
BB1@telekom.de“

## **Beschlussvorschlag:**

## Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der bereits in der Planung enthaltene Hinweis zur Gewährleistung von Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen wurde im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um den Hinweis zur Bereithaltung geeigneter Trassen für Telekommunikationslinien ergänzt. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

## Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen

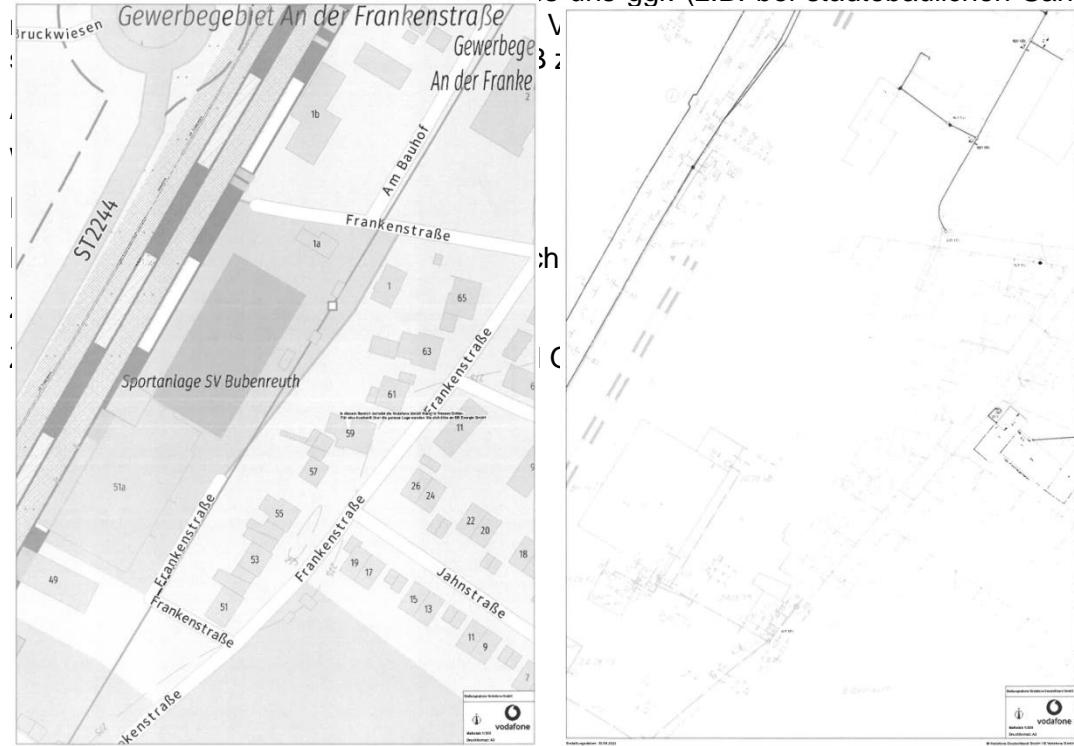
## 8. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH; Schreiben vom 01.06.2021

## 8.1 Hinweise und Einwendungen:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-SBayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-SBayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaß-



„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der bereits in der Planung enthaltene Hinweis zur Gewährleistung von Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen wurde im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um den Hinweis zur Bereithaltung geeigneter Trassen für Telekommunikationslinien ergänzt. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

**Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 26 - Vorhaben- und Erschließungsplan "Alter Tennisplatz"; Satzungsbeschluss**

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Florian Reichel von der Deutschen Reihenhaus AG, Nürnberg, und Frau Martina Häring vom Planungsbüro TB Markert, Nürnberg, geladen.

Nach erfolgter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 28.05.2021 bis 30.06.2021 und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, kann der Gemeinderat von Bubenreuth den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5/30 in der Fassung vom 20.07.2021 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 nach Maßgabe der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschließen.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

**Beschluss:**

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Bubenreuth beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5/30 in der Fassung vom 20.07.2021 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 nach Maßgabe der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 27 - Ausscheiden des Jugendbeauftragten**

Herr Moritz Zelkowicz hat mitgeteilt, dass er sein Amt als ehrenamtlicher Jugendbeauftragter der Gemeinde Bubenreuth aus beruflichen Gründen nicht mehr ausüben kann und es deshalb niederlegen möchte. Er bittet den Gemeinderat, ihn von seinem Amt zu entbinden.

Der Gemeinderat fasst folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Erklärung von Herrn Moritz Zelkowicz zur Kenntnis und stellt fest, dass er sein Amt als Jugendbeauftragter niederlegt.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 28 - Bestellung einer Jugendbeauftragten**

Nach dem Ausscheiden des Jugendbeauftragten Moritz Zelkowicz steht dieses Amt zur Nachbesetzung an.

Die Fraktionen SPD und CSU haben mit Schreiben vom 28. Juni 2021 das Gemeinderatsmitglied Frau Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler als Nachfolgerin vorgeschlagen:

„Unsere Jugendbeauftragten haben sich bisher nicht nur um Themen der Jugendlichen gekümmert - sondern auch die Themenfelder Kinder (und Eltern) mit abgedeckt und hier Ideen und Wünsche in Verwaltung und Gemeinderat eingebracht. Hierfür ist unseres Erachtens eine junge Mutter bestens geeignet. Als Mitglied des Gemeinderates kann Frau Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler die Themen auch gleich einbringen bzw. anstehende Entscheidungen bezüglich deren Wirkung auf Kinder und Jugendliche bewerten.“

Frau Dr. Buchheidt-Dörfler hat erklärt, dass sie ihr Amt annehmen werde.

Der **Gemeinderat** fasst folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass keine Hinderungsgründe gegen das Nachrücken von Frau Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler als Jugendbeauftragte vorliegen. Das Gemeinderatsmitglied Frau Dr. Buchheidt-Dörfler wird damit zur Jugendbeauftragten der Gemeinde Bubenreuth bestellt.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 29 - Bestellung einer weiteren Standesbeamtin**

Die Verwaltungsangestellte Sarah Schumacher ist bereits mit Zuarbeiten im Standesamt betraut.

Frau Schumacher hat im Juli 2021 an einem Einführungslehrgang für Standesamtspersonal teilgenommen und erfüllt nach bestandener Prüfung alle Voraussetzungen für die Bestellung zur Standesbeamtin.

Der **Gemeinderat** fasst folgenden

**Beschluss:**

Die Verwaltungsangestellte Sarah Schumacher wird vorbehaltlich der bestandenen Prüfung mit Wirkung vom *Tag der Aushändigung der Urkunde* zu einer weiteren Standesbeamtin für den Standesamtsbezirk Bubenreuth bestellt.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 30 – Sozio-kulturelles Zentrum "Kulturhof H 7"; Einreichung des Bauantrags**

Dieser Tagesordnungspunkt wird erst im Anschluss an TOP 34 beraten.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Bubenreuth; seine Zulässigkeit ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügen soll und seine Erschließung gesichert sein muss. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Zudem befindet es sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Bubenreuth-Nord. Aus diesem Grunde wird ein Bauantrag für den Abbruch der bestehenden Stallungen mit Nebengebäude auf der Flurnummer 20 eingereicht (Anzeigepflicht). Der Umfang der Abbrucharbeiten ist dem gelb markierten Bereich des Lageplans zu entnehmen und umfasst eine Nutzfläche von 385 qm.

Zur Errichtung des Sozio-Kulturellen Zentrums wird der zweite Bauantrag eingereicht, der den Neubau eines Zwischentrakts und den Umbau der Scheune in ein Museum auf den Flurnummern 20 sowie 20/9 jeweils der Gemarkung Bubenreuth vorsieht. Das denkmalgeschützte Wohnhaus soll aufgewertet werden; hier wird eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

**Zusammenfassende städtebauliche Würdigung:**

Die Umnutzung dieser ehemaligen Hofstelle in ein sozio-kulturelles Zentrum in der Mitte des Sanierungsgebiets entspricht den Zielen des Sanierungsgebiets. Das Vorhaben ist detailliert mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und wird mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist **Architekt Kühlein** geladen. Er stellt in seiner Präsentation den Bauantrag für das Bauvorhaben „Kulturhof H7“ vor mit perspektivischen Darstellungen des Anwesens, Innen- und Außenansichten des Ensembles, Lageplan, Grundrissen der einzelnen Geschosse, Schnitte, Abstandsflächenplan sowie den Rahmenterminplan, die Kostenberechnung und Informationen über die geplante PV-Anlage auf dem Dach des Kulturhofs. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

In der ausführlichen Diskussion werden folgende Vorschläge und Anmerkungen geäußert:

- Herr Kühnlein wird gebeten, zu prüfen, ob eine Reduzierung des derzeit geplanten KfW-Standards von ca. 55 auf 40 möglich sei.
- Möglichst viele Dachflächen sollen mit Photovoltaik belegt werden.
- Vor dem bisherigen Wohnhaus (im Bauantrag als Baudenkmal bezeichnet) soll ein Streifen mit Begrünung vorgesehen werden.
- Es ist geplant, mehr Fahrradabstellplätze als bisher geplant zu errichten.
- Zur Erarbeitung und Abstimmung des Haustechnikkonzeptes ist ein gemeinsamer Termin mit dem Planungsbüro, dem Arbeitskreis H7 und/oder dem Bauausschuss geplant.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Abbruch der ehemaligen Stallungen und erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Sozio-Kulturellen-Zentrums am Anwesen Hauptstraße 7 das gemeindliche Einvernehmen.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 31 - Soziokulturelles Zentrum "Kulturhof H7"; Ausschreibung einer Projekt- und Einrichtungsleitung**

Mit dem nun erreichten Stand der Entwurfs- und Genehmigungsplanung sind die wesentlichen baulichen Fragen des Vorhabens – insbesondere hinsichtlich seiner Kubatur (Art, Anzahl und Größe der Räume) und Architektur – nach den Vorgaben des Gemeinderats inzwischen beantwortet.

Im Zuge der Planung der technischen Ausrüstung der Gebäude stellen sich nun verstärkt Fragen nach den von den Räumlichkeiten einzeln oder im Zusammenspiel mit anderen im Detail zu erfüllenden Funktionen. Die dazu zu entwickelnden Nutzerszenarien sind noch sehr holzschnittartig und bedürfen – wenn möglich auch in Abstimmung mit dem künftig nutzenden Personenkreis – einer Konkretisierung. Dies erfolgt derzeit beispielsweise schon für die künftige Ausstellung des Museums, für die Mitte Oktober ein Rahmenkonzept vorliegen wird, das dann als Grundlage der Ausstellungsplanung dient. Auch andere Fragen im Zusammenhang mit der technischen Ausrüstung des Museums – etwa zu Belichtung, Temperierung, Belüftung und gegebenenfalls Klimatisierung – konnten von Verwaltung und Planern mit der staatlichen Museumsberatung schon geklärt werden.

Weitere, aber wesentlich komplexere Fragen stellen sich in der Zielsetzung eines möglichst gemeinsamen Personaleinsatzes von Bücherei und Museum oder im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Veranstaltungssaals und der Cafeteria und vor allem mit dem Betrieb des sozialen Treffs. Dies sind jedoch Themen, zu denen sowohl der Verwaltung als

auch den Architekten und technischen Fachplanern die erforderliche Expertise fehlt.

Deshalb wäre es nun erforderlich, ein exemplarisches Programm über die möglichen künftigen Angebote zu erstellen und darauf aufbauend ein Betriebs- und ein Personalkonzept sowohl der Gesamteinrichtung als auch ihrer Teile Museum, Bücherei und sozialer Treff zu entwickeln, damit die nun anstehende bauliche Ausführungsplanung danach ausgerichtet werden kann.

Die Thematik des betrieblich-organisatorischen und inhaltlich-programmatischen Aufbaus des sozio-kulturellen Zentrums und der späteren Leitung der Einrichtung stand auch auf der Tagesordnung der (virtuellen) Besprechung des Arbeitskreises H7 am 30.06.2021 (siehe Anlage). Der Arbeitskreis hält es für erforderlich, neben der Projektorganisation, die von der Verwaltung geleistet wird, eine Projektleitung zu installieren, die künftig auch den Betrieb der Einrichtung leiten muss. Dazu sollte eine Kraft mit entsprechender wissenschaftlicher Ausbildung dauerhaft und in Vollzeit angestellt werden.

Vor Inbetriebnahme von H7 leitet die Stelle den Aufbau des Projekts, danach den Betrieb der Einrichtung. In der Aufbauphase ist die Stelle als Stabsstelle in der Verwaltung konzipiert, die dem Bürgermeister unmittelbar unterstellt ist, ihn berät und nach seinen Vorgaben Entscheidungen des Gemeinderats vorbereitet. Die Stelle arbeitet dabei auch eng mit der Projektsteuerung zusammen. Mit Aufnahme des Betriebs von H7 wird die Stelle aus der Verwaltung herausgelöst und als Leitungsstelle der öffentlichen Einrichtung H7 neu zugeordnet.

Eine von der Verwaltung erstellte (vorläufige) Stellenbeschreibung ist beigefügt (siehe Anlage).

Bei umfassender Gewichtung der Tätigkeit für die Teileinrichtung Museum und entsprechender Ausschreibung kann die Stelle in den ersten zwei Jahren als Projektstelle von der Landesstelle für die nichtstaatlichen Museen in Bayern gefördert werden. Die Förderquote beträgt – je nach den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln des Staates – 30 % bis maximal 90 %.

**GRM Braun** schlägt vor, die im Beschlussvorschlag angeführten Voraussetzungen für die einzustellende Kraft zu erweitern. Ein Studium Kulturmanagement, ein Studium Veranstaltungsmanagement, ein mit einem Studium der Kulturwissenschaften vergleichbares Studium sowie einschlägige Projekterfahrung sollen als Voraussetzungen mit aufgenommen werden.

**GRM Beifuß** regt an, die im Geschäftsverteilungsplan für die Vollzeitstelle „Aufbau und Leitung Kulturhof H7“ definierten Aufgabengebiete für die Aufbauphase und die Betriebsphase zu ergänzen und neben dem Museum und der Bücherei den Bereich „Kultureller Treff“ mit aufzunehmen.

Der **Vorsitzende** sagt dies zu.

Nach ausführlicher Diskussion fasst der **Gemeinderat** folgenden

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Bubenreuth richtet die Vollzeitstelle einer Projektleitung für den Aufbau des

Betriebs und einer künftigen Einrichtungsleitung des sozio-kulturellen Zentrums H7 im Vorgriff auf den Stellenplan 2022 dauerhaft neu ein. Die Stelle ist nach Entgeltgruppe 10/11 bewertet und zum nächstmöglichen Zeitpunkt mit einer Kraft zu besetzen, die entweder ein Studium Kulturmanagement, ein Studium Veranstaltungsmanagement oder ein Studium der Kulturwissenschaften (bzw. ein vergleichbares Studium) erfolgreich abgeschlossen hat sowie einschlägige Projekterfahrung vorweisen kann.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Stelle auszuschreiben; die Entscheidung über die Einstellung trifft der Haupt- und Finanzausschuss.

**Anwesend: 16 / mit 14 gegen 2 Stimme**

#### **Lfd. Nr. 32 - Förderprogramm zur CO2-Einsparung**

In mehreren Arbeitskreissitzungen des KEU-Ausschusses sowie den Mitgliedern der EWB und der Verwaltung wurden verschiedene von der Fraktion Die Grünen und der Verwaltung erarbeiteten Ansätze zum CO2- Einspar-Förderprogramm diskutiert.

Die Arbeitskreissitzungen wurden moderiert von Frau Prof. Denk vom ISE Landshut. Auf Grundlage des Protokolls vom 04.05.2021 (siehe Anlage) wurde dann ein mehrheitlicher Konsens mit den einzelnen Fördermaßnahmen und Fördersätzen erarbeitet. Laut Protokoll ist ein Controlling vorgesehen. Als Zeitpunkt der Evaluierung hält die Verwaltung den 30.06.2022 für sinnvoll, da nach einer Laufzeit von nur vier Monaten noch keine fundierte Datengrundlage vorhanden sein wird.

In der Sitzung des Arbeitskreises des KEU-Ausschusses sowie der EWB vom 04.05.2021 wurde empfohlen, dieses Förderprogramm so zeitnah wie möglich dem Gemeinderat vorzu stellen.

Das Planungsamt hat auf dieser Grundlage einen Entwurf dieses Förderprogramms für die Gewährung von Zuschüssen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gemeindegebiet Bubenreuth erarbeitet, welcher dem Gemeinderat in der Sitzung vom 06.07.2021 zur Beratung in den Fraktionen vorgelegt wurde.

**GRM Kortmann** schlägt vor, die Evaluierung der einzelnen Fördermaßnahmen früher zu machen, bereits im Januar 2022.

**GRM Karl** ergänzt, die Evaluierung soll durch den Haupt- und Finanzausschuss sowie den Ausschuss für Klima-, Energie- und Umweltfragen erfolgen.

Im Juni 2022 könne ein Resümee gezogen werden. Zusätzlich soll der KEU-Ausschuss in seinen Sitzungen eine regelmäßige Evaluierung durchführen.

#### **Beschluss:**

Nach Vortrag und Beratung beschließt das Gremium, dass das Förderprogramm zur Co2-

Einsparung in der Gemeinde Bubenreuth verabschiedet werden soll. Die Änderungswünsche der Fraktionen sind in dem nun vorliegenden Förderprogramm, Stand 23.8.2021, berücksichtigt.

Die Evaluierung soll bereits zu Beginn des Jahres 2022 sowohl durch den Haupt- und Finanzausschuss als auch durch den Ausschuss für Klima-, Energie- und Umweltfragen erfolgen. Eine regelmäßige Evaluierung durch den KEU-Ausschuss ist sinnvoll. Zum 30.6.2022 soll ein Resümee gezogen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Antragsformulare zu erstellen, ebenso eine geeignete Werbekampagne aufzulegen. Das Förderprogramm soll zeitnah publiziert und beworben werden.

**Anwesend: 16 / mit 15 gegen 1 Stimme**

#### **Lfd. Nr. 33 - Förderprogramm für Klimaschutz, Flächenentsiegelung, Nachbegrünung und Biodiversität**

Das Planungsamt hat ein Förderprogramm für die Gewährung von Zuschüssen für die Flächenentsiegelung, Nachbegrünung und Biodiversität im Gemeindegebiet Bubenreuth entworfen.

In der Sitzung des Arbeitskreises des KEU-Ausschusses sowie der EWB vom 04.05.2021 wurde empfohlen, dieses Förderprogramm so zeitnah wie möglich dem Gemeinderat vorzu stellen.

Dem Gemeinderat wurde der Entwurf der Förderrichtlinie in der Gemeinderatssitzung am 06.07.2021 als Diskussionsgrundlage zur Kenntnis gegeben.

Auch für dieses Förderprogramm ist ein Controlling vorgesehen. Als Zeitpunkt der Evaluierung hält die Verwaltung den 30.06.2022 für sinnvoll, da nach einer Laufzeit von nur vier Monaten noch keine fundierte Datengrundlage vorhanden sein wird.

**GRM Kortmann** schlägt vor, die Evaluierung der einzelnen Fördermaßnahmen früher zu machen, bereits im Januar 2022.

**GRM Karl** ergänzt, die Evaluierung soll durch den Haupt- und Finanzausschuss sowie den Ausschuss für Klima-, Energie- und Umweltfragen erfolgen.

Im Juni 2022 könne ein Resümee gezogen werden. Zusätzlich soll der KEU-Ausschuss in seinen Sitzungen eine regelmäßige Evaluierung durchführen.

#### **Beschluss:**

Nach Vortrag und Beratung beschließt das Gremium, dass das Förderprogramm zur CO<sub>2</sub>-

Einsparung in der Gemeinde Bubenreuth verabschiedet werden soll. Die Änderungswünsche der Fraktionen sind in dem nun vorliegenden Förderprogramm, Stand 23.8.2021, berücksichtigt.

Die Evaluierung soll bereits zu Beginn des Jahres 2022 sowohl durch den Haupt- und Finanzausschuss als auch durch den Ausschuss für Klima-, Energie- und Umweltfragen erfolgen. Eine regelmäßige Evaluierung durch den KEU-Ausschuss ist sinnvoll. Zum 30.6.2022 soll ein Resümee gezogen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Antragsformulare zu erstellen, ebenso eine geeignete Werbekampagne aufzulegen. Das Förderprogramm soll zeitnah publiziert und beworben werden.

**Anwesend: 16 / mit 16 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 34 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen**

Aus den Vergabeverfahren in nicht öffentlichen Sitzungen werden der Auftragsgegenstand, das gewählte Vergabeverfahren, die Angebotspreise (nur) der nicht zum Zuge gekommenen Bieter – ohne die Bieter zu nennen und ohne Zuordnung auf die Bieter - sowie Ort und Zeitraum der Ausführung in der auf den Vergabebeschluss folgenden öffentlichen Sitzung bekanntgegeben, es sei denn, besondere Umstände erfordern ein Abweichen (Beispiel: Es gibt nur einen Bieter).

In der nicht **öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27. April 2021**, wurden folgende Vergaben beschlossen:

**TOP NÖ 15**

Auftragsgegenstand	<b>Beschaffung von Luftreinigungsgeräten für die Grundschule Bubenreuth; Auftragsvergabe</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Leistungsanfrage an drei Bieter – drei Angebote wurden abgegeben
Angebotspreise der nicht zum Zuge gekommenen Bieter	35.790,44 Euro - 42.126,00 Euro
Ort und Zeitraum der Ausführung	Grundschule Bubenreuth Liefertermin: 25. Juni 2021

**TOP NÖ 16**

Auftragsgegenstand	<b>Abwasseranlage der Gemeinde Bubenreuth; Kanalsanierung Kanalnetz BA I; Auftragsvergabe</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnehmerwettbewerb nach VOB/A an zehn Interessenten – neun termingerecht abgegebene Angebote lagen vor
Angebotspreise der nicht zum Zuge gekommenen Bieter	400.350,18 EUR - 419.630,07 EUR - 420.937,53 EUR - 425.190,90 EUR - 425.484,85 EUR - 430.159,57 EUR - 441.048,91 EUR - 446.179,98 EUR
Ort und Zeitraum der Ausführung	Gemeindegebiet Bubenreuth - Mai 2021 – spätestens Mai 2022

In der **nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 11. Mai 2021, TOP NÖ 3**, wurde folgende Vergabe beschlossen:

Auftragsgegenstand	<b>Gemeindlicher Tiefbau; Erschließungsanlagen im Baugebiet Bruckwiesen II – Vergabe der Straßenbauarbeiten</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Öffentliche Ausschreibung 2 Bieter
Angebotspreise der nicht zum Zuge gekommenen Bieter	360.853,22 Euro
Ort und Zeitraum der Ausführung	Baugebiet Bruckwiesen II August 2021 – Oktober 2021

In der **nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 8. Juni 2021** wurden folgende Vergaben beschlossen:

**TOP NÖ 4**

Auftragsgegenstand	<b>Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bubenreuth; Unterhalt der Trinkwasserverteileranlage - Leitungsnetz</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Preisanfrage an neun Firmen, drei Firmen haben ein wertbares Angebot abgegeben
Angebotspreise der nicht zum Zuge gekommenen Bieter	77.611,86 Euro - 92.651,91 Euro
Ort und Zeitraum der Ausführung	Gemeindegebiet Bubenreuth Juli 2021 – Oktober 2021

**TOP NÖ 5**

Auftragsgegenstand	<b>Straßenunterhalt 2021; Vergabe von Kleinmaßnahmen als Jahresauftrag</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Preisanfrage an neun Firmen, eine Firma hat ein wertbares Angebot abgegeben
Ort und Zeitraum der Ausführung	Kleinmaßnahmen an verschiedenen Stellen in Bubenreuth, ab Juni 2021

## TOP NÖ 6

Auftragsgegenstand	<b>Gemeindlicher Tiefbau; Erschließungsanlagen im Baugebiet Bruckwiesen II – Vergabe zusätzlicher Planungsleistungen (Nachtrag)</b>
gewähltes Vergabeverfahren + Anzahl der Bieter	Nachtragsangebot (sh. Beschluss vom 2.6.2020, Direktvergabe, 1 Bieter)
Ort und Zeitraum der Ausführung	Baugebiet Bruckwiesen II, Juni 2021 – Oktober 2021

### Lfd. Nr. 35 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Der **Vorsitzende** gibt bekannt, dass die Gestaltungsbrochüren an die Hauseigentümer im Sanierungsgebiet Bubenreuth-Nord bereits verteilt worden sind. Die Gestaltungsbrochüre wird an jedes Gemeinderatsmitglied verteilt.

**GRM Meyer** möchte wissen, ob es in Bubenreuth noch Sirenen gibt.

Der **Vorsitzende** sagt, dass sich in Bubenreuth an den Standorten Marienplatz, Walter-Flex-Straße und auf dem Feuerwehrgerätehaus Sirenen befinden. Sie sind momentan nur für die Feuerwehralarmierung vorgesehen, können bei einer Großschadenslage oder im Katastrophenfall jedoch auch vom Landratsamt ausgelöst werden.

**GRM G. Dirsch** sagt, dass die Mähintervalle der gemeindlichen Flächen häufiger seien. Sie bittet, die Fläche hinter dem Igelsdorfer Spielplatz weniger oft zu mähen.

Der **Vorsitzende** erklärt, dass die Mähintervalle nicht erhöht worden seien. Lediglich die parkähnlichen Anlagen wie der Mörsbergeigarten und der Eichenplatz sowie die Leniwiese werden regelmäßig gemäht, um den Rasen bzw. die Wiese auch grün zu erhalten.

**GRM Meyer** möchte wissen, wie das offizielle Statement der Gemeinde zum Thema Altenheim lautet.

Der **Vorsitzende** informiert, dass laut offizieller Information von Frau Müller, Caritas Bamberg, das Altenheim zum 30. November 2021 schließen wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Personal werden weitervermittelt, leider haben auch schon einige Angestellte eine Kündigung erhalten. Der Vorsitzende sagt, er habe am Mittwoch, 21. Juli, einen

Telefontermin mit Herrn Fechser, Vorstand Caritas Bamberg, um die zukünftige Nutzung des Gebäudes zu besprechen, sowie einen Termin mit Pfarrer Kiliroor.

Der Betrieb des Heimes wird leider nicht zu retten sein, da sich die Caritas bisher geweigert hat, kooperativ auf einen anderen Partner zuzugehen.

**GRM Eger** sagt, er habe bereits 2014 eine Mail an die Caritas geschrieben wegen Flächen für den Bau eines neuen Altenheimes, bis jetzt jedoch noch keine Antwort darauf erhalten.

Der **Vorsitzende** informiert, dass der Sammelautomat für die Aktion „Jeder Tropfen zählt“, bei der Altspeiseöl von Privatpersonen gesammelt werde, am Freitag, 7. August, auf der Wertstoffsammelstelle neben dem Bauhof aufgestellt werde. Die kostenlosen Sammelbehälter sowie ein Infoflyer werden derzeit bereits an alle Haushalte in Bubenreuth verteilt.

Der **Vorsitzende** bittet die Gemeinderatsmitglieder, sich rechtzeitig bei Herrn Benisch zu melden, wenn sie am Sonntag, 26. September, bei der Bundestagswahl nicht als Wahlhelfer tätig sein können.

**GRM Krieger** berichtet vom Spendenaufruf des Katholischen Kindergartens für die Errichtung einer Hochebene und möchte wissen, ob die Gemeinde dazu involviert ist.

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass die Kosten für die Errichtung des Kindergartens gestiegen sein und diese Hochebene daher eingespart werden müsse. Die Gemeinde habe sich an die vom Finanzausschuss vorgegebene Deckelung der Zuschüsse an den Katholischen Kindergarten zu halten und könne daher nicht mehr Geld zur Verfügung stellen.

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass die WICOV-Studie mit der Uni Erlangen, an der sowohl die Grundschule als auch die Kindergärten teilgenommen haben, Ende Juli ausläuft. Für die Kindergärten bietet die DATEV in Nürnberg weiterhin kostenlose Gurgel-Pooltests an. Um den Transport der Proben zwei Mal pro Woche nach Erlangen zu finanzieren wurde ein Spendenaufruf gestartet. Infoteam und die Gemeinde haben bereits eine Spende gegeben.

Im Anschluss an die Sitzung wird **Geschäftsleiter Helmut Racher** an seinem letzten aktiven Tag in der Gemeinde Bubenreuth in den Ruhestand verabschiedet. Der Vorsitzende bedankt sich bei Helmut Racher für den großen Einsatz sowie die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den letzten rund 20 Jahren.

**Ende: 21:30 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Monika Eckert  
Schriftführerin