

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Gemeinderates Aurachtal**

am 23.10.2008 im Sitzungszimmer des VGem-Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführer: Herr Meisel

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Gemeinderates sind 12 anwesend.

Es fehlen entschuldigt:            GRM Barth (beruflich verhindert)  
   GRM Gechter (privat verhindert)  
   GRM Schnappauf (beruflich verhindert)

Unentschuldigt:

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

### **BESCHLÜSSE und ABSTIMMUNGSERGEBNISSE**

Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschriften vom 11.09.08 und 31.07.08**

Nachdem keine Einwände gegen die mit der Ladung bzw. anlässlich der Sitzung vom 11.09.2008 übermittelten Entwürfe vorgetragen werden, wird festgehalten, dass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

#### **TOP 2**

##### **Planungskonzept für die Restflächen des Baugebietes „Ackerlänge“**

##### **Vorstellung verschiedener Entwürfe**

Bürgermeister Schopper erläutert bzw. erinnert daran, dass der Gemeinderat unter TOP 2 der Sitzung vom 27.09.2007 beschlossen hatte, den nach momentanem Stand der Flächennutzungsplanung für die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zur Verfügung stehenden Bereich im Norden des Ortsteils Münchaurach, welcher sich bogenförmig vom Sportgelände zur Staatsstraße erstreckt, zunächst mittels eines Gesamtkonzepts planerisch umfassend bewerten zu lassen, um eine geeignete Anzahl von Bauabschnitten schrittweise zu erschließen. In Fortführung dieser Beschlussfassung hatte der Bauausschuss in seiner Sitzung am 25.10.2007 beschlossen, im Rahmen eines Wettbewerbs drei Ingenieurbüros entsprechende Gesamtkonzepte präsentieren zu lassen, um dann den nach Auffassung der Gemeindevertretung besten Vorschlag auszuwählen. Zur heutigen Präsentation werde den drei Fachbüros ein Zeitrahmen von jeweils 20 Minuten eingeräumt, an dessen Ende Zwischenfragen aus dem Gremium gestellt werden könnten. Um eine geistige Nachbereitung zur Entscheidungsfindung zu gewährleisten, solle die Entscheidung jedoch nicht bereits in der heutigen Sitzung erfolgen.

Er übergibt sodann zunächst das Wort an die Vertreter des Büros GBI, Herzogenaurach.

#### **TOP 2.1**

##### **Ingenieurbüro GBI, Herzogenaurach**

Für dieses fasst Herr Reinhard Brodrecht die Zielsetzung in der Aufwertung von ca. 40.000 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu ca. 30.000 m<sup>2</sup> Wohnbauland zusammen. Hierbei seien insbesondere sämtliche Aspekte der Energieeffizienz, die rechtssichere Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen und die Maßnahmen zur Grünordnung einschließlich des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Entsprechendes gelte für Schutzmaßnahmen gegen die Lärmbelastung der unweit gelegenen Staatsstraße

sowie die Ingenieurleistungen beim Bau der Erschließung durch Straßen und leitungsgebundene Einrichtungen, deren Basis, wie auch beim Zuschnitt der Baugrundstücke exakte Vermessungsarbeiten bilden müssten. Besonderes Augenmerk müsse auf die Einbettung der Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung in die Neuordnung der Entwässerungsverhältnisse im Osten des Ortsteils Münchaurach gelegt werden, wobei das Büro GBI aufgrund seiner Tätigkeit für die Stadt Herzogenaurach, in deren Kläranlage das Schmutzwasser bekanntlich übergeleitet werde, über einschlägige Vorkenntnisse verfüge.

Darüber hinaus könne die am 01.01.2009 in Kraft tretende Neufassung des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) finanzielle Fördermöglichkeiten bei der Nutzung von Erdwärme mit sich bringen.

Aufgrund der noch fehlenden Daten zur Bewertung von Schutzgütern sowie zur Vermessung wolle man noch kein fertiges Konzept präsentieren, sondern die Analyse und Vorgehensweise des Ingenieurbüros präsentieren, welches in Fragen der Landschaftsarchitektur vom einschlägig qualifizierten Büro Fleckenstein sowie in architektonischer Hinsicht vom Büro Ralf Nadler unterstützt werde.

Letzterer erläutere sodann, wie man im Rahmen eines mit dem Großgrundbesitzer (Seraphisches Liebeswerk bestehenden Generalvertrages eine vergleichbare Fallgestaltung angegangen sei. Mittels einer optischen Präsentation wird anschließend demonstriert, wie man, ausgehend von Luftbild- und Bestandsaufnahmen ein Baugebiet um das Gründungshaus sowie dazugehörige landwirtschaftliche Gebäude in Altötting entwickelt habe. Unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Baubestandes in der Umgebung habe man zunächst eine Verkehrsanalyse zur optimalen Erschließung des gesamten Stadtteils erstellt. Gleichfalls habe man vorhandene und wünschenswerte Infrastruktur sowie die daraus resultierenden Immissionsbelastungen bewertet. Auf dieser Basis müsse dann die Entscheidung über die Einstufung der Gebietsarten im Sinne der Baunutzungsverordnung getroffen werden.

Anschließend werden Bebauungsvarianten in Form von Häuserzeilen oder Wohnhöfen samt den damit einhergehenden Vor- und Nachteilen vorgestellt. Hinzu kämen dann die notwendigen Definitionen zum Maß der Bebauung einschließlich der Gebäudehöhen und -dächer. Abschließend erfolge dann die Bilanzierung der städtebaulichen Kennzahlen hinsichtlich Nettobau-, Erschließungs- und Grünflächen sowie der Anzahl von Wohnungseinheiten mit der daraus resultierenden Wohndichte. Sodann seien noch die aus den Eingriffen in Natur und Landschaft folgenden Ausgleichsmaßnahmen zu bewerten und nach Entscheidung über deren Situierung einzuplanen.

Die Umsetzung werde dann auf Basis eines städtebaulichen Rahmenkonzepts eingeleitet und gegebenenfalls auch in Form städtebaulicher Verträge mit Investoren umgesetzt.

Anhand eines Baugebiets im Herzogenauracher Ortsteil Hauptendorf demonstriert Herr Brodrecht abschließend die dreidimensionalen Darstellungsmöglichkeiten der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen zur Ermittlung der effizientesten Verlegungsalternativen für die leitungsgebundenen Einrichtungen und bietet im Falle einer Weiterverfolgung des Konzepts nach Klärung einiger Detailfragen die Vorlage eines einschlägigen Honorarangebots an.

## **TOP 2.2 Ingenieurbüro Eichler, Aurachtal**

Sodann stellt Herr Eichler vom gleichnamigen einheimischen Ingenieurbüro die Ergebnisse seiner Überlegungen anhand eines detaillierten Modells einschließlich der Grundstücksparzellierung sowie eines Bebauungsplanentwurfs samt der Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung und einer Kostenkalkulation, welche den Erschließungsaufwand auf 1,8 Mio Euro beziffert, vor.

Die Aufteilung der Gesamtfläche von gut 45.000 qm betrage nach den dazugehörigen Berechnungen 15% öffentliche Straßen- und Parkflächen, 11% Grünflächen sowie 74% Bauflächen, deren Parzellierung in 55 – 58 Grundstücke, Größen zwischen 430 bis 800 qm ergeben würde.

Das Konzept sei auf eine dem das Gebiet derzeit durchziehenden Flurbereinigungsweg folgende, abschnittsweise Erschließung ausgelegt. Durch die geschwungene Straßenführung sowie ein am westlichen Gebietsrand situiertes Regenrückhaltebecken, welches eine Torwirkung erzeuge, solle der fließende Verkehr beruhigt werden, was zudem durch die Lage der öffentlichen Parkflächen unterstützt würde.

Vorgeschlagen werde des Weiteren eine Verlegung des Kinderspielplatzes in die südwestliche Ecke des Plangebiets, welche durch mehrere Fußwege eine gefahrlose Erschließung und in relativ geringem Maß Konflikte mit unmittelbar benachbarter Wohnbebauung mit sich bringe.

Zu den Festsetzungen für die jeweils als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Bebauungspläne erläutert Herr Eichler, dass man bei Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal zwei zulässigen Wohnungen pro Grundstück vorschlage. Während man an den äußeren Gebietsgrenzen Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 52° vorschreiben solle, könnten im Rest des Gebiets auch andere Dacharten mit flachen Neigungswinkeln ab 15° gewählt werden. Die regelmäßig zulässigen zwei Vollgeschosse könnten sich neben dem Erdgeschoss im Dachgeschoss oder in einem Obergeschoss unterhalb eines nicht als Vollgeschoss ausgestalteten Dachgeschosses befinden. Vorgesehen seien darüber hinaus detaillierte Vorgaben zur Höhenberechnung unter Berücksichtigung der Situierung des Hauses zur dazugehörigen Erschließungsstraße.

Durch das kontinuierliche Gefälle des Geländes biete eine Abwasserbeseitigung mittels eines Trennsystems keine nennenswerten technischen Schwierigkeiten.

Sodann erläutert Herr Becker als mit dem Büro assoziierter Landschaftsplaner nochmals detaillierter wie man durch die Brechung von Sichtachsen und die Anordnung des Straßenbegleitgrüns eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs zu erreichen gedenke und wie man mittels Heckenpflanzungen eine Anbindung zur freien Landschaft hin erreichen wolle.

Auf Frage von GRM Hußnätter, ob sich aus dem neuen Spielplatzstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhofsgelände Probleme ergeben könnten, verneint Herr Eichler dies unter Hinweis auf eine vergleichbare Fallgestaltung im Erlanger Ortsteil Kriegenbrunn. Bürgermeister Schopper erinnert ergänzend daran, dass in vergleichbarer Hinsicht prognostizierte Probleme hinsichtlich der Außenspielfläche des Kindergartens ausgeblieben seien.

Auf entsprechende Frage hin wird darüber hinaus klargestellt, dass eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens bzw. Zusammenfassung mit einer entsprechenden Einrichtung für das südwestlich anzulegende Gewerbegebiet nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg nicht zulässig sei, weil die letztgenannte Einrichtung im Mischsystem betrieben werde und man ansonsten dessen Überlastung befürchte.

### **TOP 2.3**

#### **Büros Stadt & Land, Neustadt**

Herr Rühl vom Büro ARGE Stadt und Land, Neustadt an der Aisch, leitet seine Präsentation mit der Feststellung ein, dass mittlerweile eine größere Vielfalt als ein reines Einfamilienhausgebiet nachgefragt wurde, wobei z.B. zunehmend Wert auf altersgerechte und barrierefreie Bauweisen sowie kommunikative Elemente im Plangebiet gelegt werde. Unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie erläutert er als erste Alternative eine Aufteilung in vier Wohnhöfe, deren insgesamt jeweils ein Rechteck bildende Bebauung mit jeweils drei Grundstücken nördlich der Haupteerschließungsstraße konzipiert ist, wobei sich die Anzahl der weiteren Grundstücke von Ost nach West auf bis zu fünfzehn erhöht. Neben den Randbereichen des Baugebiets könnten damit auch die Flächen zwischen den Wohnhöfen zur weiteren Eingrünung und damit zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als Retentionsflächen genutzt werden. Die Lösung beinhalte zwar einen hohen Anteil öffentlicher Flächen, biete jedoch insbesondere den Vorteil, dass sich der Verkehr auf die Durchgangsstraße beschränke.

Eine alternative Beplanung des Gebiets könne dergestalt vorgenommen werden, dass nördlich der das Gebiet in Ost- West-Richtung durchziehenden Straße eine durch zwei Fußwegeverbindungen in die angrenzende freie Landschaft unterbrochene Einzelhausbebauung zugelassen würde, während für die gegenüberliegende Straßenseite eine kettenförmig aneinandergereihte Grenzbebauung, in welcher sowohl jeweils zwei Wohnhäuser bzw. zwei Garagen oder auch abwechselnd Wohnhaus und Garage aneinandergrenzen würden, vorgegeben sei. Im Westen, wo das Gebiet die größte Nord- Südausdehnung aufweist, könnte dann über eine abzweigende Straße eine um einen Quartiersplatz herum angeordnete Einzelhausbebauung vorgesehen werden, wodurch der entsprechende Bereich aufgelockert würde, während eine Einbeziehung der Bewohner in die Gestaltung des Platzes angeboten werden könne. Die Bebauung mit Häuserketten wird anhand von Bildmaterial aus einem entsprechend bebauten Gebiet im Markt Roßtal, welches eine große Nachfrage ausgelöst habe, näher erläutert.

In beiden Alternativen sind Anbindungen an die bestehenden angrenzenden bebauten Bereiche im Westen und Süden vorgesehen, wobei die Anzahl der Baugrundstücke mit jeweils ca. 55 ebenso gleich hoch liege wie der Anteil von Erschließungsflächen. Ein deutlicher Unterschied bestehe allerdings darin, dass die

Bauflächen zugunsten der Grünflächen bei der ersten Alternative lediglich 58% bei der zweiten Alternative hingegen 76% ergäben.

Auf die Frage von GRM Hußnätter, wer für die Pflege der Wohnhofinnenflächen verantwortlich sein würde, stellt Herr Rühl klar, dass es sich um öffentliche Straßen bzw. Grünflächen handeln würde, in deren Gestaltung die Bewohner jedoch aufgrund des kommunikationsfördernden Charakters der Bereiche verstärkt einbezogen werden könnten.

Bürgermeister Schopper schließt sodann die Präsentationen ab und stellt nochmals klar, dass noch Zeit zur Abwägung sämtlicher Kriterien bestünde, man hierbei allerdings die Notwendigkeit einer abschnittsweisen Erschließung des Gesamtgebiets zu berücksichtigen habe.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

### **TOP 3**

#### **Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen**

Gem. Art. 52 Abs. 3 GO teilt Bürgermeister Schopper mit, dass man aufgrund entsprechender Ausschreibung die Herstellung der leitungsgebundenen Einrichtungen im Baugebiet „Münchaurach Ost I“ der Firma Gumbrecht, Wachenroth, zu Preisen von 32.985,26 Euro für die Wasserversorgung sowie 329.825,42 Euro für die Abwasserbeseitigung im Trennsystem übertragen habe.

Des Weiteren sei beschlossen worden, angesichts der auf Seiten des Staatlichen Bauamts als zuständigen Träger der Straßenbaulast, fehlenden Finanzmittel zum Ausbau eines Geh- und Radweges zwischen dem Ortsteil Falkendorf und dem neu entstehenden Gewerbegebiet im Ortsteil Münchaurach die Erschließungsanlage in eigener Verantwortung herstellen zu lassen, wobei man aufgrund des zeitlichen Zusammenhangs mit der Anlegung einer Abbiegespur auf der Staatsstraße 2242 mit staatlichen Zuwendungen rechnen könne. Diesbezüglich habe man darüber hinaus eine Erschließungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abgeschlossen, nach welcher die Gemeinde Aurachtal nahezu sämtliche Kosten für die Fahrbahnerweiterung zu tragen habe.

Im Zusammenhang mit der Aufbringung einer so genannten Bürgersolaranlage auf dem Dach der Grundschule habe man darüber hinaus ein qualifiziertes Büro für Baustatik mit der Überprüfung des Dachs der Sporthalle beauftragt.

### **TOP 4**

#### **Sonstiges, Wünsche und Anträge**

Bürgermeister Schopper informiert darüber, dass die Feierlichkeiten anlässlich des Volkstrauertages aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen an der Ortsdurchfahrt Neundorf in Falkendorf abgehalten würden. Im dortigen Feuerwehrhaus werde auch am 14.11. um 19.00 Uhr das jährliche „Vereinsessen“ statt finden.

GRM Kress bittet, anlässlich der laufenden Baumaßnahmen in Neundorf beim demnächst anstehenden Ausbau der Kreisstraße von Münchaurach nach Dondörflein Zufahrtsmöglichkeiten zu den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.