

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

am 25.06.2009 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 14 anwesend.

Es fehlen entschuldigt: GRM Schnappauf (bis 19.43 Uhr)

Unentschuldigt:

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

### **BESCHLÜSSE und ABSTIMMUNGSERGEBNISSE**

#### Öffentliche Sitzung:

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird auf entsprechende Frage hin festgehalten, dass gegen den mit der Ladung übersandten Entwurf der Niederschrift über den öffentlichen Sitzungsteil vom 14.05.2009 keine Einwände vorgetragen werden, sodass die Genehmigung gem. Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt GRM Gechter die öffentliche Behandlung von TOP 5, weil keine Geheimhaltungsgründe ersichtlich seien.

Der Vorsitzende entgegnet, dass nach seiner Auffassung aufgrund der offensichtlich veränderten Sachlage eine Grundsatzentscheidung zu treffen sei, deren einzelne Aspekte aufgrund der finanziellen Präzedenzwirkung sinnvoller Weise zum Wohl der Allgemeinheit zunächst nichtöffentlich beraten werden sollten.

Nachdem im Falle einer weiteren Erörterung die Öffentlichkeit gem. § 25 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung ausgeschlossen werden müsste, lässt Bürgermeister Schopper über den Antrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 8 Stimmen.

#### **TOP 1**

##### **Baugebiet Ackerlänge – BA III**

#### **TOP 1.1**

##### **Vorstellung eines Bebauungsplanentwurfes**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Rühl vom verantwortlichen Planungsbüro Stadt und Land, Neustadt an der Aisch, welcher zunächst in Weiterführung seiner Präsentation unter TOP 2.3 der Sitzung vom 23.10.2008 die zwischenzeitlich angepassten Grundlagen der Flächennutzungsplanung erläutert, nach welchen nur noch der nördliche Teil der ursprünglich für gemischte Bebauung ausgewiesenen Flächen nördlich der Staatsstraße 2240 der Wohnnutzung und der Unterbringung von letztere nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen könne, während die südlich davon gelegenen Teilflächen zwischenzeitlich als „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ insbesondere durch die bereits in Bau befindlichen Verbrauchermärkte genutzt würden. Gegenstand der Bebauungsplanung sei nunmehr die östlich des als Erschließungsstraße auszubauenden bisherigen Flurbereinigungsweges gelegene Mischgebietsfläche sowie die in nordwestlicher Richtung beiderseits des Weges anschließende Fläche, welche bis zum Anschluss an das bestehende Baugebiet „Ackerlänge“ als Wohngebiet vorgesehen sei. Die Gesamtfläche des künftigen allgemeinen Wohngebietes von 5,64 Hektar unterteile sich in etwa 4,43 Hektar private Bauflächen, 0,67 Ha bzw. 0,39 Ha öffentliche Straßen – bzw. Grünflächen sowie ein Biotop mit 0,15

Ha. Auf den privaten Flächen seien 62 Baugrundstücke mit Größen von 450 bis 750 qm sowie in wenigen Einzelfällen, welche auf konkreter Nachfrage beruhen, von bis zu 1.600 qm vorgesehen. Die Breite der Haupteerschließungsstraße sei mit 5,5 m angemessen. Die innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Fußwegverbindungen könnten in den entsprechenden Kreuzungsbereichen mit Überquerungshilfen versehen werden, wobei Herr Rühl darauf aufmerksam macht, dass man den in einer Breite für befahrbare Straßen ausgebildeten Anschlussstutzen im südwestlichen Bereich des bestehenden Wohnbaugebietes nur als Fußwegverbindung fortsetzen wolle, sodass die bereits erwähnte Haupteerschließungsstraße die einzige befahrbare Verbindung zwischen bestehenden und künftigen Bauabschnitten bilden werde.

Herr Rühl erläutert des Weiteren die Vernetzungs- und Eingrünungsfunktion der bestehenden bzw. anzulegenden Hecken an den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebiets, wobei deren Pflege durch entsprechende Fußwege, welche gleichzeitig eine Freizeitfunktion erfüllen könnten, sicherzustellen sei.

Aufgrund der teilweise starken Hanglage und der, wie bereits erwähnt, relativ uneinheitlichen Grundstücksgrößen seien Differenzierungen beim Maß der baulichen Nutzung unumgänglich. Diese reichen bei den Grundflächenzahlen von 0,25 für die größten Grundstücke im Südosten des Wohnbaugebiets bis zu 0,4 im südwestlichen Bereich. Entsprechendes gelte für die sich zwischen 0,5 und 0,6 bewegenden Geschossflächenzahlen. Anzuraten seien des Weiteren Differenzierungen, nach welchen sich eines der beiden grundsätzlich zulässigen Vollgeschosse aufgrund der Höhenverhältnisse im Dachbereich befinden müsse. Letzterer solle regelmäßig als Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 und 45° errichtet werden, wobei auf den größeren Grundstücken keine speziellen Dacharten vorgeschrieben und auch flachere – neigungen zwischen 0 und 15° ermöglicht werden sollten.

Nicht nur aus Gründen der Gebietsabgrenzung sondern auch um die Abwasserleitungen nicht in allzu großer Tiefe verlegen zu müssen, sehen die Baugrenzen für den nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Bebauung nahe zur Erschließungsstraße hin vor. Deren Aufteilung sei im übrigen noch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, in den am stärksten befahrenen Bereichen sei die Anlegung eines zumindest einseitigen Gehweges ratsam, ob entsprechendes für öffentliche Parkflächen gelte, sei im Laufe des Verfahrens zu entscheiden. Für die KFZ-Stellplätze auf den Baugrundstücken seien aus Flexibilitätsgründen jedenfalls keine Flächenzuweisungen vorgesehen.

Anschließend stellt der Planer eine Situierungsalternative für die nördlichste Bebauungszeile mit schrägen Bauflächen vor, welche sowohl eine entsprechende Drehung des Hauses in eine Nord-West nach Süd-Ost-Ausrichtung als auch einen Standort entsprechend der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße ermögliche. Die Gebäudestellung könne hierdurch besser an die bestehenden Höhenverhältnisse angepasst werden.

Hinsichtlich des gemischt nutzbaren Teilbereichs könnten mangels Absehbarkeit der späteren Nutzungen Parzellierungsvorschläge nur hinsichtlich der Aufteilung in einen größeren und einen kleineren Teilbereich mit jeweils sehr umfassenden Baugrenzen sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 angedacht werden. Zwar sei es ratsam, keine Festsetzungen hinsichtlich der Bedachung vorzusehen, jedoch sollte aufgrund entsprechenden Einwands des Vorsitzenden eine Einschränkung der Geschosshöhen für den Fall einer gewerblichen Nutzung erwogen werden.

Nachdem GRM Kreß Zweifel daran äußert, ob der Entwässerungsgraben entlang der das Wohnbaugebiet südlich begrenzenden Hecke auf gemeindlichem Grund verlaufe, stellt Herr Rühl klar, dass die Hecke laut entsprechender Vermessung zur Hälfte auf dem entsprechenden Grundstück Fl.-Nr. 448/5 der Gemarkung Münchaurach liege, so dass zwar keine ungeklärten Fragen hinsichtlich des Entwässerungsgrabens bestünden, die Pflege der zwischen dem Neubaugebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Königstraße“ befindlichen Hecke jedoch dadurch unklar sei, sodass wohl die Einbeziehung der Pflanzungen in eines der beiden Baugebiete anzustreben sei.

Die den Norden des Neubaugebiets zur freien Landschaft hin abgrenzende Hecke solle insgesamt 6 m breit sein und durch die entsprechend freizuhaltenden Bereiche der anliegenden Baugrundstücke zu einer breiten Grünachse ergänzt werden. Ähnliche Wirkungen würden durch die Festsetzung der Baugrenzen im zentralen Bereich des Wohngebiets angestrebt. Die dort vorgesehene Angerfläche sei hingegen fakultativ.

Herr Rühl erläutert sodann, dass die Vereinfachungsbemühungen im Bauordnungsrecht zwischenzeitlich zum Wegfall der Definitionen für Vollgeschosse geführt haben. Als Ersatz wurden lediglich sogenannte Gebäudeklassen eingeführt, welche im konkreten Fall lediglich auf das Überschreiten einer Höhe von 7 Metern zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Verhältnis zum Mittel der Geländeoberfläche abstellen sodass im Vergleich zu den bisherigen Kriterien und unter Berücksichtigung der Hanglage des Baugebiets bis zu vier Vollgeschosse ermöglicht

würden, was zu nicht ortsbildverträglichen Baukörpern führen würde. Gelöst werden solle das Problem durch eine gesonderte Bestimmung, mittels welcher die Regelungen der BayBO 1998 für anwendbar erklärt würden.

Vorgeschlagen werden des Weiteren Definitionen für die festzulegende Geländeoberfläche, die Messung von Kniestöcken sowie die Dacheindeckung, für welche rote bis rotbraune Dachsteine oder Ziegel aus nicht glänzenden Materialien zur Vermeidung von Blendwirkungen vorgeschlagen werden.

Möglich seien ferner detaillierte Regelungen zur Belichtung von Dachgeschossen mittels Dachflächenfenstern oder Gauben, welche ungeachtet ihrer Längenbeschränkung zur Sicherstellung der Untergeordnetheit nicht einzeln sondern paarweise errichtet werden sollten. Die Situierung von Garagen und Nebenanlagen wäre mit Ausnahme von Carports und geschlossenen Garagen mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf die Bereiche innerhalb der Baugrenzen zu beschränken. Sofern zumindest eine Häufung sonstiger Nebenanlagen ausgeschlossen würde, könne die Errichtung einzelner untergeordneter Gebäude außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Der Planer erläutert des Weiteren seine Vorstellungen zur Zulässigkeit von Zäunen mit einer Maximalhöhe von 1,30 m, wobei höchstens 30 cm auf den Sockel entfallen dürften und zum Ausschluss freistehender Mauern als Einfriedung. Zugelassen werden sollten höchstens Stützmauern von maximal einem halben Meter Ansichtshöhe zu öffentlichen Wegen und Nachbargrundstücken.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen unter anderem eine artenreiche Magerwiese, Festsetzungen zu einzelnen Baumpflanzgebieten sowie zur Dichtigkeit der im Norden, Süden und Osten des Baugebiets vorgesehenen Hecken vor.

Der Ausgleich des durch das Baugebiet verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft solle auf einer Fläche von 7.057 qm auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217 der Gemarkung Neundorf erfolgen, was den vorgeschlagenen ersten Bauabschnitt abdecken würde. Für das Gesamtgebiet bestehe darüber hinaus ein weiterer Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 8.182 qm. Als Kompensationsfaktor sei man aufgrund der Ortsrandeingrünung von lediglich 0,3 anstatt 0,5 ausgegangen. Ergänzend sei die Ausführung von Zufahrten mit versickerungsfähigem Material vorgesehen.

Im Rahmen der weiteren Diskussion besteht Einigkeit, dass eine Festschreibung der Firstrichtung lediglich im Falle der bereits erwähnten Variante mit schräggestellten Bebauungsräumen im Norden des Plangebiets in Frage komme.

Nachdem die Aufteilbarkeit des Gesamtgebiets in bis zu drei Bauabschnitte demonstriert wird, besteht Übereinstimmung mit der Auffassung des Vorsitzenden, dass aufgrund von Kostenvorteilen und wegen der größeren Bandbreite zur Verfügung stehender Grundstücke der gesamte, an der Haupteinfriedungsstraße liegende Bereich neben dem Mischgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden sollte. Dies entspräche letztlich den vorgeschlagenen Bauabschnitten 1 und 2.

Bei Berücksichtigung der genannten Auffassungen nimmt der Gemeinderat von den Planungsvorschlägen zustimmend Kenntnis.

## **TOP 1.2 Aufstellungsbeschluss**

Es wird sodann die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ackerlänge III“ auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 447, 446, 473, 451/1, 468/1, 471 und 472 (Teilflächen), jeweils der Gemarkung Münchaurach, beschlossen, wobei der auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 473 der Gemarkung Münchaurach vorgesehene östliche Bereich als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, die übrigen Flächen als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO genutzt werden sollen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 Stimmen.

## **TOP 2**

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass in der letzten Sitzung beschlossen worden sei, GRM Engelhardt weiterhin mit dem Abmähen und Mulchen der Bankette an Gemeindestraßen zu einem Preis von 0,025 Euro pro laufendem Meter zu beauftragen.

## **TOP 3**

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

GRM Hußnätter bittet um Aushändigung eines Organisationsplans mit Tätigkeitsverteilung für die Verwaltungsgemeinschaft einschließlich des gemeindlichen Bauhofs. Zu letzterem merkt Bürgermeister Schopper an, dass eine detaillierte Aufgabenzuweisung innerhalb des Bauhofpersonals nicht erfolgen könne, weil prinzipiell jeder Mitarbeiter sämtliche Tätigkeiten durchführen können müsse und vieles auch nur gemeinschaftlich erledigt werden könne.

GRM Hußnätter bittet des Weiteren um eine Auflistung der gemeindlichen Fahrzeuge und Großgeräte einschließlich des Bestands bei den Freiwilligen Feuerwehren, mit Angaben über Anschaffungsjahr und wesentliche Leistungsmerkmale.

GRM Gechter erinnert daran, dass in früherer Zeit beschlossen worden war, den Gehweg an der Schulstraße bis zur Einmündung der „Ackerlänge“ zu verlängern. Bürgermeister Schopper erläutert hierzu, dass dies bisher mangels ausreichender Arbeitskapazitäten des gemeindlichen Bauhofpersonals nicht durchgeführt werden könne und man aufgrund der höheren Kosten von einer Vergabe an eine Privatfirma abgesehen habe. Nachdem GRM Gechter des Weiteren auf diverse Verkehrssicherheitsprobleme an den treppenförmig angelegten Wegen zur inneren Erschließung des Baugebiets Röthenacker hinweist, für deren Lösung bei den bisherigen Diskussionen noch kein allseits akzeptiertes Ergebnis erzielt worden sei, sichert letzterer zu, beide Angelegenheiten demnächst nochmals vor Ort durch den Bauausschuss besichtigen zu lassen.

GRM Hußnätter bittet noch um eine Veröffentlichung des örtlichen Ergebnisses der Wahl zum Europäischen Parlament, weil die Berichterstattung in der regionalen Tagespresse nicht detailliert genug ausgefallen sei.

Sonstige Wortmeldungen erfolgen nicht.