19. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter (öffentlich)

Beginn: 19:35 Uhr	Ende: 20:30 Uhr
Sitzungstag:	16. Dezember 2021
Sitzungsort:	Sportheim Unterleinleiter, An der Leinleiter 13

Anwesend:

1. Bürgermeister

Gebhardt, Alwin

Gemeinderäte:

Geck, Reinhold
Hofmann, Tanja
König, Ernst
Löw, Alexander
Ott, Alexandra
Preller, Thomas
Schüpferling, Julia
Strehl, Holger

Verwaltung:

Dorsch, Simon

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderäte:

Amon, Thomas	entschuldigt
Knoll, Uwe	entschuldigt
Müller, Kurt	entschuldigt
Rascher, Ewald	entschuldigt

Öffentlicher Teil der

19. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter

16.12.2021

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist. Er teilt mit, dass 3. Bürgermeister Ewald Rascher sowie die Gemeinderatsmitglieder Thomas Amon, Uwe Knoll und Kurt Müller für die heutige Sitzung entschuldigt sind.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 25.11.2021

Die Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 25.11.2021

Verlegung einer Nahwärmeleitung im öffentl. Gemeindegrund Fl. Nrn. 90/5 und 90/6 Gem. Dürrbrunn – Grundsatzbeschluss

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, der Verlegung einer privaten Nahwärmeleitungen in der Straße „Zur Langen Meile“ auf den gemeindeeigenen Grundstücken mit den Fl. Nrn. 90/5 und 90/6 Gem. Dürrbrunn gemäß den beigefügten Plänen zuzustimmen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine grunddienstliche Sicherung der Leitung zu veranlassen, einen entsprechenden Vertragsentwurf von einem Notariat anfertigen zu lassen, und diesem dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Die HLM GbR hat den genauen Leitungsverlauf nach Stand der Technik einzumessen und in einem Plan der Gemeinde auszuhändigen. Es ist eine Vereinbarung bezüglich der Wiederherstellung der geöffneten Straßen zu schließen. Diese soll an die vorhandenen Regelungen der in Dürrbrunn bestehenden Biogasheizanlage angeglichen werden.

3. Bauantrag, Fl. Nr. 82, Gem. Unterleinleiter, Erweiterung, Sanierung und Umbau einer best. Schreinerei in vier Ferienappartements

Ausgangslage:
Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 82 Gem. Unterleinleiter die bestehende Schreinerei in vier Ferienappartements umzubauen, zu erweitern und zu sanieren.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☐	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)

☒	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
☐	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	☐ ja	☐ nein

Stellungnahme der Verwaltung:
Durch die Sanierung und den Umbau werden insgesamt 4 Ferienappartements geschaffen. Hinsichtlich der Umnutzung des Gebäudes bestehen aus planungsrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Das Ortsbild wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Bauherr plant für jedes Appartement eine separate Zugangsmöglichkeit. Hierbei kommen vor jedem der vier Eingänge zwei Stufen auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 235/9, Gem. Unterleinleiter zum Liegen. Einer Errichtung der Stufen auf dem davor liegenden Grünstreifen kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, soweit der Gehweg in voller Breite erhalten bleibt. Im Falle einer Duldung der Stufen auf dem gemeindlichen Grünstreifen sollte der Grünstreifen vom Bauherrn entsprechend gepflegt werden.

Der vor dem Gebäude stehende Brunnen befindet sich in gemeindlichem Eigentum. Der Bauherr würde im Zuge seiner Sanierung auch den Brunnen entsprechend modernisieren. Aktuell wird der Brunnen zweimal jährlich vom gemeindlichen Bauhof gepflegt.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar.

Gemeinderatsmitglied Ernst König teilt mit, dass bei vergleichbaren Sachverhalten jeweils ein Pachtvertrag zwischen Antragsteller und Gemeinde geschlossen wurde. Er fragt nach, warum in vorliegendem Fall eine „Duldung“ vorgeschlagen wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein Pachtvertrag aus seiner Sicht sinnvoll ist und der Beschlussvorschlag entsprechend abgeändert wird.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Erweiterung, Sanierung und Umbau des Gebäudes (ehem. Schreinerei) auf dem Grundstück Fl. Nr. 82, Gem. Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. Die Errichtung von vier Treppen mit maximal je zwei Stufen auf dem Grünstreifen des gemeindlichen Grundstückes mit der Fl. Nr. 235/9, Gem. Unterleinleiter wird durch einen Pachtvertrag geregelt. Die Höhe der Pacht ergibt sich aus der Regelung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.09.2020. Der Gehweg muss in voller Breite erhalten bleiben. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn einen entsprechenden Pachtvertrag zu schließen. Die Gestaltung des Brunnens auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 235/9, Gem. Unterleinleiter erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Bauvoranfrage, Fl. Nr. 1478/1 Gem. Unterleinleiter, Anbau mit Doppelgarage an das bestehende Einfamilienhaus zur Schaffung von Wohnraum

Ausgangslage:
Es ist geplant, auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1478/1 und 1481 Gem. Unterleinleiter einen Anbau mit Doppelgarage an das bereits bestehende Einfamilienhaus zur Schaffung von Wohnraum zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☐	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
☐	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
☐	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	☐ ja	☐ nein
☒	Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)			

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	☒	☐	☐
Abwasserbeseitigung	☒	☐	☐
Wasserversorgung	☒	☐	☐

Stellungnahme der Verwaltung:
Der geplante Anbau mit Doppelgarage an das bestehende Einfamilienhaus soll mit einem Flachdach errichtet werden. Das Flachdach des Anbaus ist dem Dach des Wohnhauses untergeordnet und liegt deutlich unterhalb der Traufe. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Ein Teil des Anbaus kommt auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 1481 Gem. Unterleinleiter zum Liegen. Das Grundstück liegt nicht mehr im Bereich der Einbeziehungssatzung und ist aktuell als Grünland ausgewiesen.
Aufgrund der bestehenden, südlicher ausgerichteten Bebauung der benachbarten Grundstücke, kann einer geringfügigen Überbauung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1481 Gem. Unterleinleiter zugestimmt werden (siehe Lageplan „imaginäre Baulinie“).
Die Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich zu begrüßen.
Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des § 34 BauGB und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Planungsrechtliche Bedenken stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Anbaus mit Doppelgarage an das bestehende Einfamilienhaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1478/1 und 1481 Gem. Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Bauleitplanung

5.1. Stellungnahme im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - 7. Änderung des Flächennutzungsplans Ebermannstadt parallel zum Bebauungsplanverfahren "Solarpark Poxstall"

Ausgangslage:
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom 08.11.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark–Poxstall“ beschlossen.

In gleicher Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (08.11.2021) wurde der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 08.11.2021 gebilligt.

Des Weiteren wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitplanung
Westlich des Ortsteils „Neuses – Poxstall“ ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 18-20 MWp, mit der eine jährliche Strommenge von ca. 18-20 Millionen kWh erzeugt werden kann, geplant.

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat daher beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines Sondergebietes (gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und randlichen Ausgleichsflächen einzuleiten und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Geltungsbereich der geplanten PV – Freianlage umfasst drei Teilbereiche, die im westlichen Bereich des Stadtgebiets von Ebermannstadt liegen. Die drei Geltungsbereiche umfassen insgesamt 19,5 ha.

Alle Flurstücke befinden sich im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Anlage zu schaffen, muss ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark–Poxstall“ wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Stadt Ebermannstadt geändert werden.

Der FNP stellt für den Bereich des Vorhabens Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß dem konkreten Vorhaben als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Randlich, zur umliegenden Landschaft hin, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Empfehlung der Verwaltung:
Es ist zu erwarten, dass durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebermannstadt die Belange der Gemeinde Unterleinleiter nicht berührt werden.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar.

Beschluss:
Dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 08.11.2021 für den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark–Poxstall“ der Stadt Ebermannstadt stehen keine Bedenken entgegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.2. Stellungnahme im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Poxstall" Stadt Ebermannstadt

Ausgangslage:
In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.11.2021 wurden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst. Des Weiteren wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark – Poxstall“, in der Fassung vom 08.11.2021, gebilligt und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zuge wurde die Gemeinde Unterleinleiter um Stellungnahme gebeten.

Sachverhalt:
Westlich des Ortsteils „Neuses – Poxstall“ ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 18-20 MWp, mit der eine jährliche Strommenge von ca. 18-20 Millionen kWh erzeugt werden kann, geplant.

Die Anlage soll auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 580, 581, 599, 610, 611, 612, 612/1 und 613 der Gem. Neuses errichtet werden.

Alle Flurstücke befinden sich im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Anlage zu schaffen, muss ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca. 19,5 ha.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die o.g. Grundstücke landwirtschaftliche Flächen dar. Die Änderung des FNP wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Landschaftsplanerische Eignung der beplanten Fläche:
Die Fläche liegt im günstig eingestuften Bereich, da hier eine Vorbelastung mit der 110 kV Leitung besteht und die Fläche aufgrund der Randlage zum Wald kaum einsehbar ist.

Empfehlung der Verwaltung:
Es ist zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan die Belange der Gemeinde Unterleinleiter nicht berührt werden.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar.

Beschluss:
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark-Poxstall“ der Stadt Ebermannstadt mit Stand vom 08.11.2021 stehen keine Bedenken entgegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

6. Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert über folgende Themen:

-Beschädigung der Deckenkonstruktion des Kinderhaus St. Josef durch nicht fachgerecht verankerte Betonpumpe
-Dorferneuerung Unterleinleiter, 1. Planentwurf von 07/2020
-Wasserrohrbruch Hauptstraße
-Ermittlung von Potentialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
-Ortsgruppe des Fränkische Schweiz Verein e.V. sucht Vorstand

Daraufhin halten 1. Bürgermeister Alwin Gebhardt und 2. Bürgermeister Holger Strehl Ansprachen zum Jahresende.

7. Sonstiges

8. Anfragen

Gemeinderatsmitglied Alexandra Ott berichtet, dass es aufgrund des Impfbusses des Landkreises in der Kellerstraße regelmäßig zu Behinderungen beim Durchgangsverkehr kommt. Sie fragt nach, ob der Impfbus gegebenenfalls an anderer Stelle halten könne, an welcher mehr Platz zur Verfügung steht (beispielsweise auf dem Parkplatz des Sportheimes).

Der Vorsitzende antwortet, dass auch ihm die Thematik mittlerweile bekannt sei und er sich diesbezüglich mit dem Sportverein in Verbindung setzen wird. Bei dem Start der Aktion „Impfbus“ ist man zunächst von einer geringen Frequenz an Personen ausgegangen und hatte den Standort entsprechend gewählt. Dies hat sich mittlerweile jedoch deutlich verändert.

In diesem Zusammenhang teilt Gemeinderatsmitglied Ernst König mit, dass an ihn herangetragen wurde, ob bei längeren Wartezeiten Sitzmöglichkeiten (z. B. für ältere Personen) zur Verfügung gestellt werden könnten.

Alwin Gebhardt
Vorsitzender

Simon Dorsch
Schriftführer