

25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter **(öffentlich)**

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:35 Uhr
Sitzungstag: 30. Juni 2022
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Unterleinleiter

Anwesend:

1. Bürgermeister

Gebhardt, Alwin

Gemeinderäte:

Amon, Thomas
Geck, Reinhold
Hofmann, Tanja
König, Ernst
Löw, Alexander
Müller, Kurt
Rascher, Ewald
Schüpferling, Julia
Strehl, Holger

Verwaltung:

Dorsch, Simon

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderäte:

Knoll, Uwe	entschuldigt
Ott, Alexandra	entschuldigt
Preller, Thomas	entschuldigt

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist. Er teilt mit, dass die Gemeinderatsmitglieder Alexandra Ott, Uwe Knoll und Thomas Preller für die heutige Sitzung entschuldigt ist.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.05.2022

Die Niederschrift der Sitzung vom 19.05.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (bei 3 Enthaltungen)

2. Bauantrag, Fl. Nrn. 1478/1 und 1481, Gem. Unterleinleiter, Anbau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an das bestehende Einfamilienhaus

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:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)		

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Antragssteller hat o.g. Vorhaben bereits im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen. In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2021 wurde folgender Beschluss wurde gefasst:

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

„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.“

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wurde durch das Landratsamt mit Schreiben vom 23.02.2022 genehmigt.

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.

Die eingereichten Pläne entsprechen den Plänen des Vorbescheidverfahrens.

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 Bauantrag über 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: 10 : 0

3. Bauantrag, Fl. Nr. 1451/2, Gem. Unterleinleiter, Umbau einer Werkstatt zu Wohnraum

Ausgangslage:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1451/2 Gem. Unterleinleiter die aktuell als Werkstatt genutzte Fläche im Bestandsgebäude soll zu Wohnraum umfunktioniert werden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Helmertsleite “		
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1451/2 Gem. Unterleinleiter befindet sich innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 30 BauGB. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Demnach ist ein Gebäude zu Wohnzwecken zulässig.

Durch die Nutzungsänderung ist der Einbau von zusätzlichen Fenstern vorgesehen. Weitere äußerlich sichtbare Veränderung sind nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist demnach nicht zu befürchten.

Aufgrund der bestehenden grenznahen Bebauung zur östlichen Grundstücksgrenze muss hier im Zuge der Abstandsflächenprüfung durch das Landratsamt geprüft werden, ob eine Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken genehmigungsfähig ist.

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 Bauantrag Nutzungsänderung einer Werkstatt zu Wohnraum im bereits bestehenden Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1451/2 Gem. Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 3445, Gem. Unterleinleiter, Aufbau einer Hundekita mit Hundefreilauf und Aufstellung eines Gartenhauses

Ausgangslage:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 3445 Gem. Unterleinleiter eine Hundekita mit Hundefreilauf zu eröffnen. Ebenfalls ist die Errichtung eines Holzgartenhauses vorgesehen sowie die Umzäunung des Grundstückes. Die Antragstellerin möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem o.g. Grundstück eine Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

<input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
---------------------------------------------------------------	--------------	-----------------------------	------------------------------------------

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Begründung der Antragstellerin:

Die Betriebsbeschreibung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 3445 Gem. Unterleinleiter befindet sich im Außenbereich. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist hier eine Fläche für Land- und Forstwirtschaft aus. Eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Umsetzung des o.g. Vorhabens im Außenbereich besteht nicht.

Für das geplante Vorhaben sollten die Interessen des Bauherrn sowie die der Nachbarn und die öffentlichen Belange berücksichtigt und abgewogen werden. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ist aufgrund der Entfernung zum Ort nicht zu erwarten. Bedenken bezüglich möglicher Immissionen bestünden eher im Innenbereich. Somit sind schädliche Einwirkungen auf Nachbargrundstücke auszuschließen.

Es ist geplant, dass gesamte Flurstück mit einem geeigneten Maschendrahtzaun zu umzäunen. Eine Zufahrt zum Grundstück ist über den bereits bestehenden Feldweg mit der Flurnummer 3448 Gem. Unterleinleiter („Reutersleite“) vorgesehen. Das Grundstück grenzt direkt an die Staatsstraße „St 2187“. Weshalb das Staatliche Straßenbauamt am Verfahren zu beteiligen ist.

Das o.g. Flurstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Ebenso liegt die Fläche im Natur- und Landschaftsschutzgebiet, weshalb es einer Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bedarf. Eine Beteiligung der Fachbehörden erfolgt durch das Landratsamt.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt -vorbehaltlich der Prüfung durch das Landratsamt- dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar.

3. Bürgermeister Ewald Rascher fragt, ob der Bedarf für eine solche Einrichtung vorhanden ist.

Gemeinderatsmitglied Alexander Löw antwortet, dass er die Erfahrung gemacht hat, dass solche Einrichtungen gut angenommen werden.

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

Gemeinderatsmitglied Reinhold Geck teilt mit, dass Bauvorhaben in diesem Bereich des Gemeindegebietes in der Vergangenheit abgelehnt wurden, damit das Ortsbild (aus Gasseldorf) kommend nicht beeinträchtigt wird.

Gemeinderatsmitglied Ernst König teilt mit, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungswürdig sei. Zum einen steht das Vorhaben dem aktuellen Flächennutzungsplan entgegen. Zudem handelt es sich um Überschwemmungsgebiet. Beispielsweise könnte ein möglicher Zaun, wie er vom Bauherren geplant sei, angeschwemmtes Treibgut blockieren und am Abfließen hindern. Zudem sieht er die Zufahrt über die Staatsstraße problematisch.

Das Vorhaben würde baulich wie eine Insel im Außenbereich wirken und wäre aus seiner Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklung.

1. Bürgermeister Alwin Gebhardt merkt an, dass es sich bei der geplanten Zufahrt von der Staatstraße um eine unfallträchtige Stelle handelt. Diese könnte aufgrund der fehlenden Linksabbiegerspur noch verschärft werden

2. Bürgermeister Holger Strehl teilt mit, dass er die Bedenken der Vorredner teilt. Zudem gibt er zu bedenken, dass weder Strom noch Wasser und auch keine Entwässerungsmöglichkeit auf dem geplanten Grundstück gegeben sei.

3. Bürgermeister Ewald Rascher teilt mit, dass der Gemeinderat erst in der jüngeren Vergangenheit einem Grundstückstausch zugestimmt hatte, um die Bebauung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Bereich zu verhindern.

Gemeinderatsmitglied Alexander Löw findet, dass die Idee einer Hundekita grundsätzlich sinnvoll sei und unabhängig von diesem Vorhaben weiterverfolgt werden sollte.

Daraufhin erteilt der Vorsitzende der Antragstellerin das Wort.

Die Antragstellerin teilt mit, dass eine Entwässerung nicht notwendig sei, da beispielsweise eine Komposttoilette genutzt werden könne. Die Wasserversorgung könne durch Wassertanks etc. dargestellt werden. Die Stromversorgung könnte durch eine kleine PV-Anlage realisiert werden. Des Weiteren teilt die Antragstellerin mit, dass sie mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes bereits im Gespräch sei und diese das Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich befürworten.

Des Weiteren könnten sich durch die Hundekita weitere positive Effekte für die Gemeinde entwickeln. Beispielsweise könnte die Verunreinigung durch Hundekot bzw. nicht fachgerecht entsorgte Hundekotbeutel verringert werden.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Eröffnung einer Hundekita mit Hundefreilauf und der Errichtung eines Holzgartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3445, Gem. Unterleinleiter und erteilt vorbehaltlich der Prüfung durch das Landratsamt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 0 : 10 (daher abgelehnt)

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

5. Bauantrag, Fl. Nr. 1464, Gem. Unterleinleiter, Neubau einer Lagerhalle und Einbau einer Hackschnitzelheizung im Nebengebäude

Ausgangslage:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1464 Gem. Unterleinleiter eine Lagerhalle zu errichten und eine Hackschnitzelheizung im geplanten Anbau am Bestandsgebäude einzubauen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1464 Gem. Unterleinleiter befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche sowie als Dorfgebiet dargestellt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Errichtung der Lagerhalle und dem geplanten Anbau mit Einbau einer Hackschnitzelheizung nicht zu befürchten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die bebaut werden soll, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Abstandsfläche der Lagerhalle (östliche Grundstücksgrenze) kommt auf dem benachbarten Grundstück mit der Fl. Nr. 100 Gem. Unterleinleiter zum Liegen. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Eigentümers der Fl. Nr. 100 Gem. Unterleinleiter liegt dem Bauantrag bei.

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 Bauantrag Neubau einer Lagerhalle und Einbau einer Hackschnitzelheizung im Anbau des Nebengebäudes auf dem Grundstück

Öffentlicher Teil der
25. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
30.06.2022

Fl. Nr. 1464, Gem. Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

6. Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert über folgende Themen:

- Sanierung des Ortskreuzes in Dürrbrunn. Die Restauration des Korpus wurde durch eine Spende finanziert.
- Fahrbahnmarkierung am Schulberg Unterleinleiter wurde erledigt. Eine zusätzliche Beschilderung wird noch erfolgen.
- Die Mauer am Schulhof der Grundschule wurde vom Bauhof saniert.
- Stützmauer Schule/Distler wird aktuell saniert
- Einladung des Gemeinderates zur Peter & Paul Kirchweih
- Übergabe des neuen Schleppers an den Bauhof fand am 29.06.2022 statt
- Installation einer Kletterhilfe am Spielplatz am Sportplatz. Es ist zusätzlich geplant, einen Sonnenschutz anzubringen
- Jahreshauptversammlung des VdK mit Neuwahlen fand statt
- Jahreshauptversammlung der Spielvereinigung Dürrbrunn-Unterleinleiter fand statt

7. Sonstiges

8. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

Alwin Gebhardt
Vorsitzender

Simon Dorsch
Schriftführer