

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

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

Sitzungstag:

11. Januar 2024

Sitzungsort:

Sitzungssaal des Rathauses Unterleinleiter,

Bahnhofstr. 8

Anwesend:

1. Bürgermeister

Gebhardt, Alwin

Gemeinderäte:

Amon, Thomas

Geck, Reinhold

Hofmann, Tanja

Knoll, Uwe

Müller, Kurt

Ott, Alexandra

Preller, Thomas

Schüpferling, Julia

Strehl, Holger

Verwaltung:

Dorsch, Simon

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderäte:

König, Ernst

entschuldigt

Löw, Alexander

entschuldigt

Rascher, Ewald

entschuldigt

Öffentlicher Teil der
41. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
11.01.2024

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 Ernst König und Alexander Löw und für die heutige Sitzung entschuldigt sind.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 30.11.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 30.11.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Bauantrag, Fl. Nr. 521/4, Gem. Unterleinleiter, Errichtung einer Balkonerweiterung

Ausgangslage:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 521/4 der Gemarkung Unterleinleiter eine Balkonerweiterung (ca. 15 m²) am bestehenden Wohngebäude zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☒	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Vierleite “		
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
☐	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
☐	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
☐	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	☐ ja ☐ nein

Überprüfung der Erschließung:

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

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

Öffentlicher Teil der
41. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
11.01.2024

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Baufenster	Festgesetztes Baufenster	Außerhalb des Baufensters

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vierleite". Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Durch die Erweiterung kommt der geplante Balkon außerhalb des festgesetzten Baufensters zum Liegen.

Eine Beeinträchtigung des Gebietscharakter, des Ortsbildes oder weiterer nachbarrechtlicher Belange sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Öffentliche Belange die in diesem konkreten Einzelfall einer Zulassung des Vorhabens entgegenstehen würden sind nicht ersichtlich. Die oben aufgeführte Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung wurde im Plangebiet bereits erteilt (vgl. Fl. Nr. 520/3).

Die Abstandsflächen kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

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 Errichtung einer Balkonerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 521/4 der Gemarkung Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Bauantrag, Fl. Nr. 1382/2, Gem. Dürrbrunn, Erweiterung einer bestehenden Kfz-Werkstatt

Ausgangslage:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1382/2 der Gemarkung Dürrbrunn die bestehende Kfz-Werkstatt zu erweitern. Dies umfasst eine Erweiterung der bestehenden Stützmauer. Das Erd- und Obergeschoss des bestehenden Wohnhauses (Haus-Nr. 5) wird zur Gewerbefläche (Büroräume) umgenutzt. Der bestehende Balkon am Gebäude Haus-Nr. 5 soll abgerissen und neu errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☐	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
☒	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
☐	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
☐	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	☐ ja	☐ nein

Öffentlicher Teil der
41. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
11.01.2024

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforder- lich
Wegemäßige Erschließung	☒	☐	☐
Abwasserbeseitigung	☒	☐	☐
Wasserversorgung	☒	☐	☐

Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

„Es handelt sich um eine Karosserie- und Lackierwerkstatt. Es befinden sich in der Werkstatt 9 Arbeitsbühnen, welche wechselseitig zur Demontage, Vorbereitung zur Lackierung und Endmontage benutzt werden. Das Personal besteht aus 4 Werkstattarbeitern und 2 Büroangestellten. Schwerpunkt der Arbeiten sind Karosseriereparatur- und Lackierarbeiten.

Das Haus Nr. 5 wird im EG, 1.OG und teilweise im DG als Büro- und Lagerfläche, sowie für Sozialräume gewerblich genutzt. Es handelt sich hier um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Es wird somit zu keiner Lärmbelästigung kommen - weder durch die Ausübung des Gewerbes noch durch den Fahrzeugverkehr von Kunden und aus dem Gewerbebetrieb. Es ist davon auszugehen, dass sich ca. 7 Personen in der Gewerbefläche aufhalten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1382/2 der Gemarkung Dürrbrunn befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Der gültige Flächennutzungsplan setzt für das Baugrundstück ein Dorfgebiet fest. Dorfgebiete dienen unter anderem dem Wohnen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Der oben genannte Gewerbebetrieb ist demnach im Dorfgebiet zulässig.

Durch die Erweiterung der Kfz-Werkstatt und der Nutzungsänderung ergibt sich gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Wohneinheit. Hierfür müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Durch die Nutzungsänderung des Erd- und Obergeschosses zu Gewerbefläche sind ebenfalls 2 Stellplätze erforderlich.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) setzt je Wartungs- oder Reparaturstand 6 Stellplätze fest. Aufgrund der neun Arbeitsbühnen ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 54 Stück.

Insgesamt sind daher 58 Stellplätze auf dem Grundstück oder auf einem Grundstück in unmittelbarer Umgebung nachzuweisen.

29 Stellplätze werden auf dem Grundstück 1382/2 der Gem. Dürrbrunn nachgewiesen. Die Forderung der GaStellV kann nicht eingehalten werden, weshalb der Antragsteller einen Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung eingereicht hat.

Öffentlicher Teil der
41. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
11.01.2024

Die Abweichung wird vom Antragsteller wie folgt begründet:

„Es sind im Lackierbetrieb 6 Angestellte beschäftigt. An jeweils 2 Arbeitsbühnen pro Arbeiter werden die Fahrzeuge demontiert und anschließend montiert. 4 Beschäftigte arbeiten an den Arbeitsbühnen. Aus diesem Grund sind 54 Stellplätze für die Arbeitsbühnen, 2 für Büro und 2 für die Wohnung erforderlich. Anstelle der erforderlichen 58 Stellplätze sind 29 Stellplätze vorhanden. Die Werkstatt wird in dieser Form seit mehr als 20 Jahren betrieben. 29 Stellplätze sind für die Betreibung des Betriebes wie oben beschrieben immer ausreichend gewesen.“

Die gemeindliche Satzung über Stellplätze und Garagen regelt in § 4, dass das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Satzung zulassen kann.

Empfehlung der Verwaltung:

Das Ordnungsamt der VGem Ebermannstadt hat dem Bauamt in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Beschwerden vorliegen oder aus der Vergangenheit bekannt sind die darauf hinweisen, dass durch den oben genannten Betrieb Fahrzeuge auf öffentlicher Fläche abgestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem gemeindlichen Bauhofleiter Herrn Müller gab es in der Vergangenheit keine Einschränkungen bei der Durchführung des Winterdienstes aufgrund abgestellter Fahrzeuge auf gemeindlichen Straßen und Wegen durch den oben genannten Betrieb.

Auch der 1. Bürgermeister Herr Gebhardt teilte dem Bauamt auf Nachfrage mit, dass bei ihm keine Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern herangetragen wurden.

Aufgrund der oben genannten Stellungnahmen befürwortet das Bauamt eine Ausnahme gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze und Garagen.

Es wird empfohlen, eine Abweichung der erforderlichen Stellplatzanzahl in Aussicht zu stellen; vorbehaltlich einer positiven Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

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 Erweiterung einer bestehenden Kfz-Werkstatt, Erweiterung der Stützmauer, Nutzungsänderung des Wohnhauses EG und OG zu Gewerbefläche und Abbruch mit anschließendem Neubau des bestehenden Balkons bei Haus-Nr. 5 auf dem Grundstück Fl. Nr. 1382/2, Gem. Dürrbrunn und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Die beantragte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO hinsichtlich der Unterschreitung der geforderten Stellplätze wird vorbehaltlich der Prüfung des Landratsamtes in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4. Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert über folgende Themen:

Öffentlicher Teil der
41. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
11.01.2024

- Feuerwehreinsatz an Heiligabend Nähe Ortseingang Dürrbrunn (Baum auf Straße)
- Überschwemmung des Dürrbachtals aufgrund starker Niederschläge und Biberdamm
- Baumpflanzaktion gemeinsam mit Förster, Grundschule, Kinderhaus und Sonnenhaus geplant
- Wassereintritt Dach Mehrzweckhalle
- GlasfaserPlus: Infos im Rahmen der Bürgerversammlungen 2024
- EnergieCoaching: keine neuen Informationen
- Seniorennachmittag 2024 am 16.06.2024 ab 14:30 Uhr im Schützenhaus
- Rückblick Jahresabschlussfeier 2023
- Übergabe Zuwendung der Zukunftsstiftung der Sparkasse Forchheim für das Projekt „Informationsweg Unterleinleiter“
- Katastrophenschutz: Anschaffung eines Notstromaggregats zur Aufrechterhaltung der Wasserversorgung geplant
- Lieferung des neuen E-Fahrzeug für Bauhof in ca. 4 Wochen
- Rückblick Weihnachtsfeier der Senioren
- Gratulation 90. Geburtstag Anna Fuchs (Dürrbrunn)
- Einladung zum Sportler-Fasching 2024
- Einladung zur Dienst- und Generalversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Unterleinleiter

5. Sonstiges

6. Anfragen

Gemeinderatsmitglied Julia Schüpferling teilt als Anregung mit, dass beispielsweise bei Geburten oder runden Geburtstagen statt den klassischen Geschenkkörben auch ein Baum (inkl. Namensschild o. ä) verschenkt werden könnte. Bezugnehmend auf die vom Vorsitzenden vorgestellte Pflanzaktion würde dies evtl. auch den Nachhaltigkeitsgedanken stärken.

Der Vorsitzende antwortet, dass er sich diese Art von Geschenk bei Geburten gut vorstellen kann.

Alwin Gebhardt
Vorsitzender

Simon Dorsch
Schriftführer