4. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter (öffentlich)

Beginn: 19:00 Uhr	Ende: 19:55 Uhr
Sitzungstag:	10. September 2026
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses Unterleinleiter, Bahnhofstr. 8

Anwesend:

1. Bürgermeister

Gebhardt, Alwin

Gemeinderäte:

Dorn, Andreas
Götz, Marco
Hofmann, Tanja
Knoll, Patrick
König, Ernst
Müller, Kurt
Ochs, Thomas
Riediger, Gerhard
Strehl, Holger

Verwaltung:

Krippel, Wolfgang

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderäte:

Knörl, Marina	entschuldigt
Schüpferling, Julia	entschuldigt
Stern, Sebastian	entschuldigt

Öffentlicher Teil der

4. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter

10. September 2026

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist. Er begrüßt Herrn Krippel von der Verwaltung sowie alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder. Zudem teilt der Vorsitzende mit, dass 3. Bürgermeister Sebastian Stern und die Gemeinderatsmitglieder Julia Schüpferling und Marina Knörl für die heutige Sitzung entschuldigt sind.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung bestehet Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.07.2026

Die Niederschrift der Sitzung vom 09.07.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Bauantrag, Fl. Nr. 2142/1 Gem. Dürrbrunn, Neubau einer Hackschnitzelheizung mit landwirtschaftlicher Lagerhalle

Ausgangslage:
Es ist geplant, eine Hackschnitzelheizung mit landwirtschaftlicher Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 2142/1 der Gem. Dürrbrunn zu errichten.

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

Überprüfung der Erschließung:

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

Stellungnahme der Verwaltung:
Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 2142/1 der Gemarkung Dürrbrunn stellt der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Unterleinleiter eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

Im östlichen Bereich des Grundstücks soll eine Hackschnitzelheizung mit einer landwirtschaftlichen Lagerhalle errichtet werden. Das Vorhaben dient nach den vorliegenden Unterlagen einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb. Ob die Voraussetzungen für eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt sind und das Vorhaben einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb dient, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt zu prüfen.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung im Außenbereich sind insbesondere die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sind insbesondere die Belange des Naturschutzes zu beachten. Die naturschutzfachliche Beurteilung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die verkehrliche sowie die technische Erschließung des Grundstücks sind gesichert. Eine Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser über die geplante Zisterne aufgefangen und entsprechend bewirtschaftet wird.

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar. Es bestehen keine Nachfragen.

Beschluss:
Der Gemeinderat Unterleinleiter nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Neubau einer Hackschnitzelheizung mit landwirtschaftlicher Lagerhalle“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 2142/1, Gem. Dürrbrunn und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Bauantrag/Änderungsantrag: Fl. Nr. 548 Gem. Unterleinleiter, Umbau eines Gasthauses; Erstellen von Wohnungen

Ausgangslage:
Zuletzt wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 13.02.2025 der Tekturantrag „Umbau und Sanierung eines Gasthauses sowie Schaffung von Wohnungen“ auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 548 der Gemarkung Unterleinleiter behandelt.

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 15.07.2025 durch das Landratsamt genehmigt.

Aktuell befinden sich in dem Gebäude sieben Wohneinheiten sowie eine Fläche im Erdgeschoss, die bislang für eine Gastwirtschaft vorgesehen war. Mit dem vorliegenden Änderungsantrag soll die bisherige Gastwirtschaftsfläche in eine weitere Wohneinheit umgenutzt werden.

Der Bauherr hat hierfür einen entsprechenden Änderungsantrag (Tektur) eingereicht.

Öffentlicher Teil der

4. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter

10. September 2026

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

Überprüfung der Erschließung:

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

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Grundstück mit der Fl. Nr. 548 der Gemarkung Unterleinleiter befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Flurstück ein Dorfgebiet (MD) dar. Dorfgebiete dienen u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Die geplante Wohnnutzung ist demnach nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Für den Betrieb der Gastwirtschaft waren insgesamt 9 Stellplätze erforderlich.
Durch die geänderte Nutzung reduziert sich der Stellplatzbedarf auf 1,5 Stellplätze.

Empfehlung der Verwaltung:
Es wird empfohlen, dem Änderungsantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt dar. Es wird angemerkt, dass nach wirtschaftlichen Aspekten die Nutzungsänderung im EG in eine weitere Wohneinheit nachvollziehbar ist, um einen drohenden Leerstand zu vermeiden. Es wird bedauert, dass somit die künftige Nutzung dieser Fläche als Gastwirtschaft ausgeschlossen wird. Gemeinderat Ernst König teilt mit, dass die Nutzungsänderung juristisch nicht verhindert werden kann.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Änderungsantrag „Umbau eines Gasthauses; Erstellen von Wohnungen“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 548 der Gemarkung Unterleinleiter und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

4. Ehem. Bahnhofsgebäude, Erneuerung der defekten Heizung - Mittelbereitstellung gem. Art. 66 GO

Ausgangslage:
Die Heizung für das ehem. Bahnhofsgebäude ist defekt. Für den Austausch der Heizung liegt ein Angebot in Höhe von 5.367,57 € vor. Im Haushalt der Gemeinde Unterleinleiter für das Jahr 2026 sind für diese investive Maßnahme keine Mittel eingestellt. Es handelt sich daher um außerplanmäßige Ausgaben gem. Art. 66 GO, die nach der aktuellen Geschäftsordnung des Gemeinderates Unterleinleiter vom Gemeinderat zu genehmigen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die außerplanmäßige Ausgaben sind zulässig, wenn sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist. Um die Nutzung des ehem. Bahnhofsgebäude auch in den Kaltmonaten vorhalten zu können, ist der Austausch der Heizung notwendig. Die Maßnahme ist daher unabweisbar. Mit der Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage ist die Finanzierung auch gewährleistet.

Stand Allgemeine Rücklage zum 31.12.2025:	601.347,66 €
Veranschlagte Entnahme 2026:	284.900,00 €
zur Verfügung stehende Allgemeine Rücklage:	316.447,66 €

Mit der Bereitstellung der Mittel aus der Allgemeinen Rücklage für den Austausch der Heizung wäre die Finanzierung gewährleistet. Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen gem. Art. 66 GO für die Auftragsvergabe würden daher vorliegen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:
Der Vorsitzende und Kämmerer Wolfgang Krippel stellen den Sachverhalt dar. Es bestehen keine Nachfragen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, die notwendigen Mittel für den Austausch der Heizung im ehem. Bahnhofsgebäude gem. Vorschlag der Verwaltung bereitzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert u.a. über folgenden Themen:

- Baumaßnahme Störnhofer Berg und Steigig
- Reparaturarbeiten Torrahmen FW-Haus Dürrbrunn
- Verbesserung des Muschat-Weges zwischen Dürrbrunn und Unterleinleiter
- Bevölkerungsentwicklung
- Reinigungsarbeiten Graben im Mündungsbereich Dürrbach in die Leinleiter
- Straßenasphaltierungsarbeiten
- Wasserrohrbruch in Dürrbrunn
- Erneuerung Oberflurhydrant im Ortskern
- Reparatur Leitplanke in Dürrbrunn
- Neuabschluss Vertrag mit Tierschutzverein Forchheim
- Absicherung Bühnenbeleuchtung in der Mehrzweckhalle
- Brandgeschehen Wohnhaus Geck
- Einweihung Hackschnitzelheizung Hoecke-Lauermann Stiftung

- Verleihung Urkunde für Breitbandausbau
- Gratulationen und Dankesworte

Die Präsentation ist als Anlage angefügt.

6. Sonstiges

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

7. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

Alwin Gebhardt	Wolfgang Krippel
1. Bürgermeister	Schriftführung