

53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter (öffentlich)

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Sitzungstag:

31. Januar 2019

Sitzungsort:

Rathaus Unterleinleiter

Anwesend:

Bürgermeister

Riediger, Gerhard

Gemeinderäte:

Aign, Gabriele

Amon, Thomas

Geck, Josef

Geck, Reinhold

Knoll, Uwe

Löw, Alexander

Ott, Alexandra

Preller, Thomas

Rascher, Ewald

Schmitt, Peter

Verwaltung:

Krippel, Wolfgang

Entschuldigt fehlen:

Müller, Kurt

König, Ernst

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Er teilt mit, dass die Gemeinderäte Kurt Müller und Ernst König für die heutige Sitzung entschuldigt sind.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.11.2018

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.11.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.12.2018

Die Niederschrift der Sitzung vom 13.12.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Bauanträge

2.1. Antrag auf Genehmigung für den Anbau einer Gaube an ein Einfamilienhaus auf dem Fl.st. 1064 der Gemarkung Dürrbrunn

Ausgangslage:

Planbereich nach § 34 BauGB – Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Geplant ist die Errichtung einer Schleppdachgaube mit einer Breite von insgesamt 6,67m und einer Dachneigung von 12° auf dem bestehenden Einfamilienwohnhaus. Der Flächennutzungsplan stellt für das Baugrundstück ein Dorfgebiet dar. Das Vorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Empfehlung der Verwaltung:

Das Vorhaben entspricht dem Art und dem Maß der baulichen Nutzung, welche in der näheren Umgebung vorhanden ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Dem Vorhaben stehen keine städtebaulichen als auch planungsrechtlichen Bedenken entgegen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Es bestehen keine Nachfragen.

Anlagen:

Baupläne

Luftbild

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. informelle Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Fl.st. 118/1 der Gemarkung Dürrbrunn

Ausgangslage:

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumgarten“

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Erdgeschoss, Hanggeschoss, integrierter Garage und Flachdach.

Das Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

- Bauen außerhalb der Baugrenzen, aufgrund der Lage sowie Grundfläche des geplanten Gebäudes überschreitet der Baukörper die südwestliche Baugrenze.
- Dachform und Dachneigung, zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 52°. Das geplante Haus soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 118/1 zwei Baufenster fest. Das geplante Wohnhaus ist im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Es muss sichergestellt sein, dass die Bebauung des Flurstücks mit einem zweiten Wohngebäude auch zukünftig möglich ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Überbauung der Baugrenzen erfolgt nur in geringem Maße. Die zulässige überbaubare Grundfläche von 40% (GRZ 0,4) sowie die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ 0,8) werden eingehalten. Das Grundstück befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Dürrbrunn. Das Gebäude fügt sich in die vorhandene Topografie ein. Die Höhe des Wohngebäudes ist den Firsthöhen der umgebenden Einfamilienhausbebauung untergeordnet. Aufgrund der Lage und Entfernung zum historischen Ortskern bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar und im Einzelfall zulässig.

Die Baugrundstücke sind noch nicht erschlossen. In der Straße „Baumgarten“ ist kein Abwasserkanal oder Wasserleitung verlegt. Um die an die öffentliche Verkehrsfläche anschließenden Grundstücke an das Kanal- und Trinkwassersystem der Gemeinde anschließen zu können müssen diese vorab durch die Gemeinde hergestellt werden. Mögliche Erschließungsarbeiten sollten gemeinsam mit dem Markt Heiligenstadt abgestimmt werden. Die entstehenden Erschließungskosten müssen entsprechend der gültigen Satzung auf die Anlieger umgelegt werden. Die hierfür anfallenden Kosten wurden aktuell noch nicht überschlagen

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Es wird angeregt, eine Vorort-Begehung durchzuführen, um festzustellen, ob das beantragte Flachdach im Einklang mit der benachbarten Bebauung

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

steht. Dies ist aber nicht notwendig, da bereits andere Wohnhäuser mit Flachdächern in Dürrbrunn gebaut wurden und das Ortsbild dabei nicht beeinträchtigt wird.

Zur fehlenden Erschließung wird festgestellt, dass das Grundstück fast an dem bestehenden Kanalnetz anliegt und somit in Bezug auf die Entwässerung leicht erschließbar ist. Die Zufahrt zum Grundstück führt über die Gemeinestraße „Baumgarten“, die bisher nicht erschlossen ist. Da in dieser Straße noch weitere Baulücken bestehen, ist es dringend notwendig, eine Entscheidung zu treffen, wie die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Erschließung sein soll. Ansonsten bestehen keine weiteren Nachfragen.

Anlagen:

Luftbild

Skizzen Baupläne

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Überbauens der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

2.3. Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohnhauses und die Errichtung eines Wohnhauses sowie eines Nebengebäudes mit Garagen und Freizeitbereich auf dem Fl.st. 355 der Gemarkung Unterleinleiter

Ausgangslage:

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vierleite“

Geplant sind der Abbruch des bestehenden Wohngebäudes (KG+EG+DG) und der Bau eines neuen Wohnhauses einschließlich eines Nebengebäudes mit Garagen und Freizeitbereichen. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage soll die Möglichkeit der geplanten Bebauung abgeklärt und der Kaufentscheidung zugrunde gelegt werden. Das Wohnhaus soll ebenerdig erschlossen werden. Es sind 3 Vollgeschosse (Kellergeschoss bzw. Hanggeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss), für das Wohngebäude geplant. Inhalt der Bauvoranfrage sind hinsichtlich der Dachform, jeweils zwei Varianten für das Wohnhaus und zwei Varianten für das Nebengebäude.

Das Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

- Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, das Wohnhaus überschreitet teilweise die festgesetzten Baugrenzen. Das Nebengebäude soll gänzlich außerhalb dieser errichtet werden. Baugrenzen für Nebengebäude sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse, geplant sind 3 Geschosse (KG, EG und DG). Festgesetzt sind lediglich 2 Geschosse (Erd- und Untergeschoss bzw. Hanggeschoss)
- Dachneigung für das Hauptgebäude (bei der Ausführung mit Flachdach oder einem Pultdach mit weniger als 25° Dachneigung), festgesetzt ist ein Steildach mit 25° - 30°

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

- Dachform für das Hauptgebäude und Nebengebäude (bei Ausführung eines Flachdachs), festgesetzt sind Steildächer.

Empfehlung der Verwaltung:

Vor dem Hintergrund der Nachverdichtung und dem erklärten städtebaulichen Ziel Innen- vor Außenentwicklung ist das Vorhaben grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Befreiungen hinsichtlich der Geschosse, Dachform, Dachneigung und dem Bauen außerhalb der Baugrenzen sind städtebaulich vertretbar. Bereits das bestehende Wohnhaus wurde mit 3 Geschossen (HG, EG, DG) errichtet. Aufgrund der Topografie tritt das unterste Hanggeschoss, eingesehen von der östlich gelegenen Erschließungsstraße, nicht in Erscheinung. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch diese Befreiungen nicht zu befürchten.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Auf Nachfrage, warum in diesem Fall ein Antrag auf Vorbescheid gestellt wird, teilt der Vorsitzende mit, dass der Kaufvertrag nur zustande kommt, wenn das bestehende Wohngebäude abgerissen werden kann. Der Abriss wird dann seitens des Landratsamtes Forchheim mit einem Vorbescheid genehmigt. Weiter wird noch ergänzt, dass der geplante Fitness-Wellness-Spa-Bereich nicht gewerblich genutzt werden darf.

Anlagen:

Baupläne
B-Plan
Luftbild

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl der Geschosse, des Bauens außerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude, der Dachneigung und Dachform das gemeindliche Einvernehmen. Einer eventuell gewerblichen Nutzung des Freizeitbereiches wird seitens des Gemeinderates nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

2.4. Antrag auf Genehmigung für den Einbau von 3 Dachgauben und einer Innentreppe sowie Anbau eines Balkons auf dem Fl.st. 544 der Gemarkung Unterleinleiter

Ausgangslage:

Planbereich nach § 34 BauGB – Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Geplant sind der Anbau eines Balkons sowie die Errichtung von 3 Schleppdachgauben an das bestehende Wohnhaus.

Das Vorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Diese planungsrechtlichen Voraussetzungen werden erfüllt. In dem Gebäude werden zukünftig 2 Nutzungseinheiten untergebracht. Die hierfür notwendigen drei PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

Durch den Balkonanbau kommen Abstandsflächen auf dem östlichen Nachbargrundstück zum Liegen. Die Nachbarn haben die Baupläne unterzeichnet.

Empfehlung der Verwaltung:

Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Gebietscharakter. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Dem Bauvorhaben stehen keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedenken entgegen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Es bestehen keine Nachfragen.

Anlagen:

Baupläne

Luftbild

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Sonstiges

Keine vorliegenden Informationen oder Anfragen.

4. Information des Bürgermeisters

Der Vorsitzende teilt folgende Informationen mit:

- Kinderhaus St. Josef – Die Regierung von Oberfranken hat im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung die vorliegenden Sanierungsmöglichkeiten geprüft und festgestellt, dass ein Neubau die wirtschaftlichste Alternative darstellt. Es werden nun die entsprechenden Bauanträge erstellt und die notwendigen Zuwendungsanträge seitens der Verwaltung eingereicht.
- FFW Dürrbrunn – Der 1. Kommandant der FFW Dürrbrunn ist aus persönlichen Gründen zurückgetreten. Die Einsatzfähigkeit der Wehr ist durch den 2. Kommandanten gesichert. Im Rahmen der Dienst- und Generalversammlung der FFW Dürrbrunn im Februar 2019 finden Neuwahlen statt.
- Ausbaubeitragssatzung – Nach aktuellem Stand wird die Gemeinde Unterleinleiter als Ersatz der Beiträge eine Straßenausbaupauschale in von Höhe von 10.000,00 € pro Maßnahme vom Freistaat Bayern erhalten. Die Pauschale wird nach der Siedlungsfläche berechnet. Der Wert von 10.000,00 € ist der Mindestbetrag.
- Erschließungsbeitrag – Antrag von Abgeordneten der Freien Wähler auch auf Wegfall des Erschließungsbeitrages. Es stellt sich dabei die Frage, ob der Unterschied zwischen Erschließungsbeitrag und Ausbaubeitrag bekannt ist.

Öffentlicher Teil der

53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter

31.01.2019

- Bürgerversammlung Dürrbrunn und Unterleinleiter – Der Bürgermeister und der Geschäftsführende Beamte der Marktgemeinde Heiligenstadt haben sich bei ihm beschwert, dass – wie in der Zeitung zu lesen war – die Verbesserungsmaßnahmen bei der Wasserversorgung in Unterleinleiter dazu führen, dass der Wasserpreis in Heiligenstadt steigt. Diese Aussage wurde so nicht getroffen. Er würde sich nie in die Haushaltsplanung der Nachbargemeinde einmischen, noch diese kommentieren.
- Bürgerbegehren „Rettet die Biene“ – Er hat die Entscheidung getroffen, in Unterleinleiter für das Bürgerbegehren keine Stunden des Bürgerbüropersonals einzuplanen, da bereits beim Auflegen der Unterstützerliste keine Eintragungen aus Unterleinleiter vorlagen.
- Amtsstunden Bürgermeister – Der Vorsitzende teilt mit, dass er die Bürgersprechstunden im Rathaus nicht leichtfertig aufgegeben hat, sondern es waren zu den Sprechzeiten keine Bürger da. Das meiste läuft inzwischen über Telefon oder per E-Mail. Er ist daher der Meinung, dass er diesen Bürgerservice wesentlich verbessert hat, indem er immer telefonisch erreichbar ist und bei Bedarf persönliche Termine daheim, bei den Bürgern oder im Rathaus wahrnimmt. Der Gemeinderat ist anderer Meinung und sieht dies als Signalwirkung, dass nach der Schließung der beiden Banken nun auch das Rathaus für die Bürgerschaft verschlossen ist. Auch wird bemängelt, dass dies eine Alleinentscheidung des Bürgermeister war, die Amtsstunden in der bisherigen Form aufzulösen. Der Gemeinderat wurde nicht gefragt und wurde auch darüber informiert. Aufgrund der Diskussion teilt Bürgermeister Riediger mit, dass er für eine Testphase von einem Jahr noch einmal wöchentlich eine Amtsstunden anbietet. Auf Rückfrage, wann diese Amtsstunden angeboten werden soll, wird der Dienstag von 18.00 – 19.00 Uhr festgehalten. Es wird im nächsten Mitteilungsblatt darauf hingewiesen, dass die Amtsstunden für eine Testphase wieder eingeführt werden.
- Faschingsball SpVgg Dürrbrunn- Unterleinleiter – Hinweis auf Seniorenfasching am Freitag, 15.02.2019 und Jungenfasching am Samstag, 16.02.2019, dieser ist bereits ausverkauft.
- Grundschule Unterleinleiter – Generalsanierung – Sommerfest am Samstag, 11.05.2019 mit Ehrengäste der Gemeinde

5. Anfragen

Es bestehen keine Anfragen.

Öffentlicher Teil der
53. Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter
31.01.2019

Gerhard Riediger
Vorsitzender

Wolfgang Krippel
Schriftführer