

**NIEDERSCHRIFT**

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Pörnbach am  
Dienstag, den 22. Januar 2019 im Unterrichtsraum des Feuerwehrhauses Pörnbach.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Helmut Bergwinkel

Schriftführerin:

Anwesend sind die Gemeinderäte

Abwesend/wegen: / entschuldigt

Der Vorsitzende eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss****Abst.Erg.  
Ja : Nein**

**1.  
Genehmigung der Niederschrift vom 19.12.2018 – öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung am 19.12.2018 wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung in Ablichtung an die Mitglieder des Gemeinderates versandt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 19.12.2018 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**12 : 0**

**2.  
Behandlung von Bauanträgen**

**2.1  
Bekanntgabe von Vorhaben, die im Freistellungsverfahren behandelt wurden**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 1879, Gemarkung Pörnbach, Hochweg 9

**2.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 36, Gemarkung Raitbach, in der Ortsstraße 12 (erneute Vorlage)**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 36, Gemarkung Raitbach, in der Ortsstraße 12 ein Einfamilienwohnhaus in der Form E + 1 mit Walmdach 25°, Größe 13,49 m x 10,74 m mit Doppelgarage zu errichten.

Der Antrag wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2018 behandelt. Dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Begründet wurde die Verweigerung des Einvernehmens mit der Stellung der Garage, die sich nicht in die Umgebung einfügt, da diese nur 80 cm von der Grundstücksgrenze entfernt, geplant ist. Hierdurch seien nach Ansicht der Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder die Sichtverhältnisse beeinträchtigt.

Auf diesen Beschluss wird verwiesen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen teilte der Gemeinde Pörsbach nun mit Schreiben vom 14.12.2018 mit, dass aufgrund der o. a. Ausführungen die Beteiligung des Sachgebietes Verkehrswesen erfolgte, ob durch die geplante Garage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt ist. Laut Stellungnahme der Fachabteilung wurde dargelegt, dass die Ortsstraße im Bereich des Bauvorhabens sehr übersichtlich, mit geradem Straßenverlauf und mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist. Aus der Garage kann vorwärts in die Ortsstraße eingefahren werden. Im Umfeld der Ortsstraße 12 ist, wie in vielen Wohngebieten die Sicht durch Sichteinschränkungen wie z.B. Mauern, Sträucher, Hecken, Garagen und ähnliches eingeschränkt. Die Vorschriften über Sichtdreiecke gelten für den Einmündungsbereich von Straßen in andere Straßen, jedoch nicht für Ausfahrten aus privaten Grundstücken in öffentliche Straßen. Von Seiten des Verkehrswesens wurde mitgeteilt, dass aus den genannten Gründen von der geplanten Garage keine Gefahr ausgeht, die das Risiko an der Teilnahme am Straßenverkehr erheblich überschreitet, sodass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände gegen die geplante Garage bestehen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen bittet daher um nochmalige Prüfung und Mitteilung, ob von Seiten der Gemeinde Pörsbach das Einvernehmen erteilt werden kann.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Vorhaben wird erteilt.

9 : 3

Gemeinderat Mayr Ludwig nimmt ab 19:15 Uhr an der Sitzung teil.

## 2.3

### **Bauantrag zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit angrenzender Montagehalle und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 526/3, 525 und 525/1, jeweils Gemarkung Pörsbach, Am Anger 13**

Der Bauherr beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 526/3, 525 und 525/1, jeweils Gemarkung Pörsbach, Am Anger 13 ein Verwaltungsgebäude mit angrenzender Montagehalle mit einer Größe von insgesamt 73,03 m Länge und 28,60 m Breite sowie 41 Stellplätze zu errichten. Das Verwaltungsgebäude ist in dreigeschossiger Bauweise (teilweise zweigeschossig –da dazwischen Luftraum) geplant. Die Montagehalle ist in eingeschossiger Bauweise geplant (mit Einbau eines Krans 2 Tonnen). Die Wandhöhe beträgt 10,98 m, die Firsthöhe 11,26 m.

#### Aufteilung:

EG: Showroom, Foyer, Büro, Sozialraum, Technik- und Sanitärräume, Werkstatt, Sozialraum, Montagehalle, Kleinteillager, Lager Montage

1. OG: Büros, Besprechungsraum, Archiv, Technik- und Sanitärräume, Bühne

2. OG: Büros, Vortragsraum, Aufenthaltsraum, Labor, Archiv, Technik- und Sanitärräume

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO – Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörsbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörsbach“, 1. Änderung, in einem Gewerbegebiet.

Es wird eine Befreiung für eine Bestuhlung außerhalb der Baugrenzen beantragt. Bei dem eingereichten Bauvorhaben wurde außerhalb der Baugrenze eine Bestuhlung auf der Terrasse des Showrooms dargestellt.

Die angrenzende Terrasse ist ausschließlich für Gäste des Showrooms vorgesehen, damit sich diese bei Pausen oder anderweitigen Wartezeiten auch außerhalb im Freien bei ansprechendem Ambiente aufhalten können. Die Bestuhlung ist nicht für die tägliche Nutzung gedacht, sondern soll nur im Rahmen von Präsentationen in größeren zeitliche Abständen für eine mögliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Der geplanten Überschreitung der Baugrenzen mit der Terrasse/Bestuhlung/den Tischen an der Südwestseite wird zugestimmt.

Die Nachbarunterschrift (Fl.Nr. 524/6, Gemarkung Pörnbach) liegt vor.

Die erforderliche Anzahl von 41 Stellplätzen wurde nachgewiesen.

Die GRZ der Gebäude liegt bei 0,28, zulässig 0,6.  
Insgesamt mit den Stellplätzen und Zufahrten liegt die GRZ bei 0,67. Dies ist jedoch nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig (bis 0,8).

Die zulässige GFZ von 1,0 wird mit 0,47 eingehalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan liegt vor. Die vorgeschriebene Mindestbegrünung von 20% der Gesamtgrundstücksfläche wird eingehalten. Auch die erforderliche Bepflanzung (Einzelbäume) wurde nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Der Entwässerungsplan fehlt und ist noch nachzureichen.  
(Dieser wird lt. Planer von einem externen Büro erstellt und nachgereicht).

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. a. Vorhaben wird erteilt.

13 : 0

## 2.4

### **Antrag auf isolierte Befreiung zum Bau einer Fertiggarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/14, Gemarkung Pörnbach, Am Anger 4a**

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/14, Gemarkung Pörnbach, Am Anger 4a, eine Fertiggarage in der Größe 3,20 m x 6 m mit Flachdach (Höhe 2,60 m) in Zufahrtsnähe zu errichten.

Die geplante Fertiggarage ist grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei.

Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist der Bebauungsplan Nr. 12 „GE Pörnbach“ der Gemeinde Pörnbach.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht dem Bebauungsplan:

- Die geplante Fertiggarage liegt außerhalb der Baugrenzen
- Die Garage ist mit Flachdach geplant, im Bebauungsplan vorgesehen sind geneigte Dächer

Über Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG).

Gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Nachbarunterschriften von Fl.Nrn. 523/4 und 523/15 jew. Gemarkung Pörnbach, wurden nicht nachgewiesen.

Die beantragten Befreiungen berühren keinen Grundzug der Planung, im Bebauungsplangebiet wurden bereits Befreiungen zu Baugrenzenüberschreitungen mit Nebengebäuden sowie zu Flachdächern erteilt.

Die Befreiungen sind auch städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar. Die Nachbarunterschriften von Fl.Nrn. 523/4 und 523/15 jew. Gemarkung Pörnbach, liegt zwar nicht vor, jedoch hat der Nachbar durch die geplante Garage keine Nachteile zu erwarten, insbesondere in Bezug auf Belichtung und Belüftung sowie bzgl. der Abstandsflächen.

Sie können daher nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pörnbach beschließt, dass den beantragten Befreiungen zugestimmt wird.

**13 : 0**

**3.**

**Klausurtagung Gemeinderat Pörnbach**

Von 22. bis 23.02.2019 findet eine Klausurtagung des Gemeinderates statt.

Diskutiert werden soll die künftige Entwicklung der Gemeinde und die anstehenden größeren Projekte im Gemeindebereich.

Das Nutzungskonzept des Gasthofs zur Post soll besprochen und ggf. finalisiert werden.

Die Klausurtagung findet in der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten statt. Die Kosten belaufen sich auf 2000,- € netto. In diesen Gebühren sind die Kosten für Moderation, Verpflegung sowie Übernachtung enthalten.

Beschluss:

Der Durchführung einer Klausurtagung in der SDL Thierhaupten wird zugestimmt. Bürgermeister Bergwinkel wird ermächtigt, die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen. **13 : 0**

**4.**

**Informationen der Verwaltung**

**4.1**

**Sanierung Schulkomplex hier Schützenheim**

Der Einbau eines zu öffnenden Oberlichtes in der Tür zum Schützenheim ist nach Rücksprache mit dem Hochbautechniker nicht möglich, da es sich dabei um einen Rettungsweg handelt und die F30-Vorschriften zu beachten sind.

## **4.2**

### **Bürgerversammlung am 05.02.2019**

Bürgermeister Bergwinkel erläutert, dass auch im Rahmen der am 05.02.2019 stattfindenden Bürgerversammlung das Nutzungskonzept des Gasthofs zur Post diskutiert werden soll.

## **4.3**

### **Bauleitplanverfahren**

Bürgermeister Bergwinkel teilt mit, dass für folgende Vorhaben seitens der Gemeinde Pörsbach keine Einwendungen erhoben wurden, da Belange der Gemeinde Pörsbach nicht betroffen sind:

Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Reichertshofen“  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Schafberg II“ des Marktes Reichertshofen

## **5.**

### **Anfragen**

Bürgermeister Bergwinkel beantwortet Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates. Soweit sie nicht erledigt werden konnten wurden sie vorgemerkt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:35 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

F.d.R.:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister