

## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörsnbach am  
Dienstag, den 26. Juli 2016 im Unterrichtsraum des Feuerwehrhauses Pörsnbach.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Helmut Bergwinkel

Anwesend sind die Gemeinderäte  
Abwesend/wegen: Gemeinderat / 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**

Bürgermeister Bergwinkel beantragt die Tagesordnung um folgende Punkte zu ergänzen:

- Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/10, Gemarkung Pörsnbach, im Hoheberg 54
- Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zum Bau einer Garage mit integriertem Gartengerätehaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/23, Gemarkung Pörsnbach, in der Rosenstraße 27

Die beiden Anträge sind dringlich zu behandeln, da über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Eingang zu entscheiden ist und die nächste Sitzung des Gemeinderates erst nach Ablauf der Zweimonatsfrist stattfindet.

- Bauleitplanung der Stadt Pfaffenhofen  
Bebauungsplan Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen“  
Beteiligung der Gemeinde Pörsnbach gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Angelegenheit ist dringlich, da die Stellungnahme bis 22.08.2016 abzugeben ist.

### Beschluss:

Mit der Ergänzung der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**14 : 0**

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift** über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörsbach am Dienstag, den 26.07.2016

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

**1.  
Genehmigung der Niederschrift vom 28.06.2016**

Die Niederschriften über die Sitzung am 28.06.2016 liegt den Gemeinderatsmitgliedern in Ablichtung vor.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 28.06.2016 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**14 : 0**

**2.  
Behandlung von Bauanträgen**

**2.1  
Bekanntgabe der Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden**

Es liegen keine Vorhaben vor, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden.

**2.2  
Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1914, Gemarkung Pörsbach, im Hofmarkring 18**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1914, Gemarkung Pörsbach, im Hofmarkring 18 ein Einfamilienhaus mit Garage und Carport zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Münchener Straße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben entspricht in folgendem Punkt nicht dem Bebauungsplan:  
Das Wohnhaus ist geplant in der Form II (ohne Zwischendecke), Wandhöhe 5,24 m, Dachneigung 25°. Dies entspricht dem Bebauungsplan.

Bei der Festsetzung II ist eine Wandhöhe von max. 6,30 m und eine Dachneigung von 15 – 28° zulässig. Allerdings planen die Bauherren einen Zwerchgiebel/ein Zwerchhaus zu errichten. Laut Festsetzung des Bebauungsplans ist dieser/s erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Zur Begründung wird ausgeführt:

„Änderung der Zulässigkeit von Dachaufbauten bei einer Dachneigung von 25 °.

Dies ergibt sich aufgrund der Höhensituierung des Gebäudes von 410,64 m ü.N.N (zulässig bis 410,90 m ü.N.N.) unter Anbetracht der Wandhöhe von nur 5,24 m.

Um hier die optimale Einfügung des Gebäudes in die Nachbarbebauung/Geländeverlauf zu gewährleisten, unter Anbetracht der Grundstücksgröße, wurde auf eine maximal Bebauung in der Höhe verzichtet. Auf einer beiliegenden schematischen Darstellung ist ersichtlich, wie sich dies auf das Objekt ausgewirkt hätte.

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Unter Anbetracht obiger Gesichtspunkte und der optimalen Wohnraumnutzung im 2. Vollgeschoss (Obergeschoss) ergibt sich eine Abweichung vom Bebauungsplan, die in keinsten Weise zu einer Beeinträchtigung Dritter führt. Eher im Gegenteil fügt sich die gewählte Bebauung untergeordnet in die bestehende Bebauung ein, eine max. Bebauung hätte bzgl. der Höhenentwicklung und des Gesamtbildes sehr viel störendere Auswirkungen.“

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 ist.

Nach Ansicht der Verwaltung ist durch den beantragten Zwerchgiebel kein Grundzug der Planung berührt, da die Festsetzungen zur Zulässigkeit des Zwerchgiebels eingehalten werden (max. Breite 1/3 der Gebäudelänge) und die zulässige Wandhöhe von 6,30 m (Wandhöhe Zwerchgiebel 6,165 m) durch den Zwerchgiebel nicht überschritten wird.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die erforderlichen 2 Stellplätze wurden durch die Garage und den Carport nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Lt. vorliegendem Entwässerungsplan ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Planer wurde darauf hingewiesen, dass gemäß Bebauungsplan eine breitflächige Versickerung grundsätzlich möglich ist, jedoch ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Gutachten nachzuweisen. Er wird dies mit den Bauherren abstimmen und ein Gutachten erbringen oder andernfalls den Anschluss an den RW-Kanal planen (Vorlage eines geänderten Entwässerungsplanes). Dieser Punkt ist vom Landratsamt in dem Bescheid mit aufzunehmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der erforderlichen Befreiung (Zulässigkeit Zwerchgiebel) von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird erteilt.

**14 : 0**

**2.3**

**Antrag auf Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1205/8, Gemarkung Pörnbach, Am Mitterweg 4**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1205/8, Gemarkung Pörnbach, Am Mitterweg 4, eine Doppelgarage zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Mitterweg“ in einem Dorfgebiet.

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Die geplante Doppelgarage ist grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 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 die Ortsabrundungssatzung „Mitterweg“ der Gemeinde Pörnbach.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht der Satzung:

Die verfahrensfreie Garage überschreitet die festgesetzte Grenzlänge von 6,50 m um 49 cm auf 6,99 m. Darüber hinaus wird die max. zulässige Firsthöhe von 5,50 m um 22 cm auf 5,72 m überschritten.

Es bedarf daher einer Befreiung von der Ortsabrundungssatzung „Mitterweg“ (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

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 ist.

Die Befreiung bzgl. der Länge der Garage auf 6,99 m wird damit begründet, dass dann die Möglichkeit besteht, vor den Autos noch die Fahrräder abzustellen. Außerdem hat noch eine kleine Werkbank Platz. Es sind in der Straße bereits Garagen vorhanden, die die Grenzlänge von 6,50 m überschreiten (z.B. Hs.Nr. 5 Länge ca. 7,70 m).

Die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe um 22 cm ergibt sich durch die steile Dachneigung von 40°. Da das Hauptgebäude bereits die 40° Dachneigung hat (lt. Satzung zulässig) ist dies optisch passender, wenn beide Bauobjekte die gleiche Dachschräge aufweisen. Damit passt sich die geplante Garage dem Hauptgebäude an.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden nachgewiesen.

Die beantragten Befreiungen berühren keinen Grundzug der Planung, sind in dem o. a. Ausmaß unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung (Länge und Höhe der Garagen) städtebaulich vertretbar, mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar und können nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen im Grundstück zu versickern ist. Garagenzufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

**Beschluss:**

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

**14 : 0**

## **2.4**

### **Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/10, Gemarkung Pörnbach, im Hoheberg 54**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/10, Gemarkung Pörnbach, im Hoheberg 54, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen zu errichten.

Der Baukörper des Wohnhauses hat ein Ausmaß von 17,24 m x 12,24 m.  
Die sich an das Wohngebäude anschließende Garage hat ein Ausmaß von 10,74m x 6,01 m.  
Das Wohnhaus wird in zweigeschossiger Bauweise mit einem Flachdach errichtet.

Geplant sind zwei Wohneinheiten (eine im EG, eine im OG). Lt. Bebauungsplan ist die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Lediglich im Dachgeschoß darf keine Wohneinheit entstehen (nur einzelne Räume).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hoheberg“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Baugrenzen wurden von der Verwaltung überprüft und werden eingehalten (Abstände zu den Grundstücksgrenzen im Norden 7 m und im Osten 4 m, wie im Bebauungsplan festgesetzt).

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachform
- Wandhöhe
- Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite

Es bedarf daher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 ist.

Die Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Wandhöhe werden von den Bauherren wie folgt begründet:

„Die Bauherren möchten ein modernes Plusenergiehaus errichten.

Die Umfassungswandhöhen werden teilweise überschritten, da dies durch die Hanglage notwendig ist (max. Höhe des Gebäudes 6,59 m). Zudem sind die Höhen im Bebauungsplan von 1977, seit diesem Zeitpunkt haben sich die Wandhöhen geändert.

Die Dachform ist nötig, damit sich das Gebäude möglichst unauffällig in die Landschaft und insbesondere in die Höhenentwicklung einfügt (es wird dadurch auf einen ungenutzten Dachraum verzichtet – Firsthöhe). Um bei einem Plusenergiehaus eine möglichst große Dachfläche zu erreichen, benötigen wir ein Pultdach, gewünschte Dachform – Pultdach mit 2,5% Dachneigung. Die flachere Dachneigung von 2,5% führt zu einer reduzierten Umfassungswandhöhe und einer besseren Einfügung ins Gelände.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Flachdach Hauptgebäude:

Laut Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 bis 28 Grad Dachneigung zulässig.

Im Gebiet gibt es hinsichtlich der Befreiung von der Dachform - hier Flachdach - keine Bezugsfälle. Das gemeindliche Einvernehmen wurde lediglich für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Walmdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/64 Gemarkung Pörnbach erteilt, da sich im Gebiet bereits Gebäude mit Krüppelwalmdach befinden.

Durch die Errichtung des Flachdaches auf dem Hauptgebäude wird nach Ansicht der Verwaltung ein Grundzug der Planung berührt.

(Die Garage wird ebenfalls mit Flachdach geplant, das ist zulässig)

Wandhöhe:

Die max. Umfassungswandhöhe bei einem Hanghaus ist mit 3,50 m bzw. 6,20 m festgesetzt.

Diese Wandhöhe wird um 0,67 m bzw. 0,39 m überschritten.

Bezugsfälle hinsichtlich der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Wandhöhen gibt es im Gebiet.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/65 der Gemarkung Pörnbach wurde eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe um 0,41 m erteilt. Ein Grundzug der Planung ist daher nicht berührt.

Die Überschreitung der Wandhöhe ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite:

Der Baukörper des Wohnhauses hat ein Ausmaß von 17,24 m x 12,24 m. Unter Berücksichtigung der Garage (Breite 6,01 m) hat der Baukörper insgesamt eine Breite von 18,25 m. Damit überwiegt die Gebäudebreite die Gebäudelänge.

Ein Grundzug der Planung wird nicht berührt. Da die Garage aufgrund der Höhenlage untergeordnet in Erscheinung tritt, ist die Befreiung auch städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nach Ansicht der Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Ein Grundzug der Planung ist nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Die erforderliche Anzahl von 4 Stellplätzen wurde durch die Doppelgarage und die zwei Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird erteilt.

**2.5**

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zum Bau einer Garage mit integriertem Gartengerätehaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/23, Gemarkung Pörnbach, in der Rosenstraße 27**

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/23, Gemarkung Pörnbach, in der Rosenstraße 27 eine Garage mit integriertem Gartengerätehaus in der Größe 8 x 4 m errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenstraße I“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die geplante Garage 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. 5 „Rosenstraße I“ der Gemeinde Pörnbach. Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen:

- Länge der Garage geplant 8 m, zulässig sind Grenzgaragen bis 6,50 m
- Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m, da ein Garagenvorplatz von 3 m eingehalten wird
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze ca. 50 cm für evtl. Maler- bzw. Reparaturarbeiten. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen an die Grenze gebaut werden müssen, wenn die hierfür bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplangebiet sind bereits Garagen mit einer Länge von ca. 8 m vorhanden (z.B. Rosenstraße 21).

Lt. Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass die Garage unmittelbar an die Grundstücksgrenze/Straßenraum gebaut werden soll. Der Bauherr möchte einen Stauraum von 3 m einhalten und ragt dadurch im hinteren Bereich aus der Baugrenze heraus. Aus Sicht der Verwaltung wird dies jedoch befürwortet, da ansonsten gar kein Stauraum auf dem Grundstück wäre. Die Verkehrssituation lässt in diesem Bereich eine Garagenbebauung direkt an die Grenze nicht zu. Die beiden Nachbarn Fl.Nrn. 307/20 und 307/21, jeweils Gemarkung Pörnbach, wären dadurch beeinträchtigt (Sichtbehinderung beim Ausfahren z.T. rückwärts)

Der Bebauungsplan sieht wie bereits oben beschrieben vor, dass Garagen an die Grenze gebaut werden müssen, wenn die hierfür bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen.

Da jedoch im vorliegenden Fall keine Nachbargarage geplant und möglich ist (Zufahrt), bestehen keine Bedenken, die Garage um 50 cm von der Grenze abzurücken.

Die Nachbarunterschriften liegen bis auf Fl.Nr. 307/27 Gemarkung Pörnbach vollständig vor.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung aus o. a. Gründen nicht, sind städtebaulich vertretbar und können daher nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen im Grundstück zu versickern ist. Garagenzufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Beschluss:

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

**14 : 0**

**3.**

**Bebauungsplan Nr. 8 „Puch-Fellerfeld“, 7. Änderung**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Puch-Fellerfeld“ gefasst. Bisher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass als straßenseitige Einfriedungen nur offene, senkrechte Holzzäune mit 1,30 m gestattet sind; ansonsten auch grüner Maschendrahtzaun bis 1,30 m Höhe. Die Festsetzung der Art der zulässigen Einfriedung soll gestrichen werden. Die Festsetzung C)7.1 soll wie folgt geändert werden: Einfriedungen sind mit einer Höhe bis max. 1,30 m zulässig.

Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 20.06.2016 bis einschließlich 20.07.2016 statt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen erhoben.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Planungsrechtliche und ortsplannerische Beurteilung, Stellungnahme vom 05.07.2016

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3 a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete (...) soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Im Hinblick auf landschaftsgerechtes Bauen im ländlichen Umfeld und der Nutzung regenerativer Baustoffe wird angeregt, die Regelungen zu den Einfriedungen unter Punkt 7.1 der Festsetzungen durch Text) als Festsetzung wie bisher zu belassen. Dabei sollten allein Holzzäune und keine Metallzäune zugelassen werden.

Abwägung

Es sollen dem Bauherrn hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen weitere Möglichkeiten eröffnet werden. Neben der Errichtung von Holzzäunen sollen auch geschlossene Zaunanlagen oder andere Materialien wie Metallzäune zulässig sein.



**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift** über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörsnbach am Dienstag, den 26.07.2016

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgetragenen Abwägung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**14 : 0**

**b) Satzungsbeschluss**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Puch-Fellerfeld“ mit Begründung (in der Fassung vom 26.07.2016) als Satzung

**14 : 0**

**4.**

**Beschlussfassung über ein Baulandmodell für die Gemeinde Pörsnbach**

Der Gemeinderat vertrat in der Sitzung am 28.06.2016 übereinstimmend die Auffassung ein Baulandmodell für die Gemeinde Pörsnbach zu erlassen. Von der Verwaltung wurde ein Baulandmodell gemäß den Vorgaben des Gemeinderates erarbeitet. Dieses liegt den Gemeinderatsmitgliedern in Ablichtung vor.

Die Gemeinderatsmitglieder stimmen überein, dass bei der Neuausweisung von Baugebieten ein Baugebot mit den Grundstückseigentümern zu beurkunden ist. Die Grundstücke sind innerhalb von 8 Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen. Die Achtjahresfrist beginnt mit dem Aufbringen der Bitukiesschicht auf den öffentlichen Straßen zu laufen. Die Gemeinde Pörsnbach erhält ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht gilt 10 Jahre, beginnend mit der Aufbringung der Bitukiesschicht.

Unter bestimmten Voraussetzungen wird kein Baugebot beurkundet. Grundstückseigentümer dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Einschränkung behalten. Sollten die Grundstückseigentümer kinderlos sein oder sollten die Kinder bereits ein Baugrundstück bzw. ein Haus im Eigentum haben, so dürften die Grundstückseigentümer, sofern sie kein weiteres unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum haben, ein Baugrundstück ohne Einschränkung behalten.

In der letzten Sitzung vertraten die Gemeinderatsmitglieder übereinstimmend die Meinung, dass die Gemeinde Pörsnbach von jedem Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss 40 % der Bruttoeinlagefläche zum Verkehrswert erwirbt. Bei Bruttoeinlageflächen unter 1000 qm kann die Gemeinde Pörsnbach auf Antrag des Grundstückseigentümers auf einen Erwerb verzichten.

In der Diskussion spricht sich die Dorfgemeinschaft für einen Erwerb von lediglich 30 % aus. Der 30 %-ige Abzug sollte bei jedem Eigentümer aus dem Ergebnis der Bruttoeinlagefläche, abzüglich 1.000 m<sup>2</sup> erfolgen.

Die Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder spricht sich für einen Erwerb von 40 % aus.

Weiter einigt man sich auf folgende Formulierung hinsichtlich des Verbleibs von 1.000 qm Bruttoeinlagefläche beim jeweiligen Grundstückseigentümer:

Nach Abzug der 40 % der Bruttoeinlagefläche muss mindestens eine Bruttoeinlagefläche von 1.000 qm beim Grundstückseigentümer verbleiben.

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Beschluss:

Der Gemeinderat Pörsnbach beschließt das vorliegende Baulandmodell mit der Änderung, dass nach Abzug der 40 % der Bruttoeinlagefläche mindestens eine Bruttoeinlagefläche von 1.000 qm beim Grundstückseigentümer verbleiben muss. Das Baulandmodell ist Bestandteil des Beschlusses und liegt der Niederschrift bei.

**9 : 5**

**5.**

**Breitbandversorgung in der Gemeinde Pörsnbach**

**Vorgesehene Auswahlentscheidung zum technischen Breitbandausbau**

Die Gemeinde Pörsnbach hat mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros ein Markterkundungs- und Auswahlverfahren zur Breitbandversorgung durchgeführt.

Im Markterkundungsverfahren (Breitbandausbau ohne finanzieller Beteiligung Dritter) sind keine Angebote eingegangen.

Im Rahmen des Auswahlverfahrens (Breitbandausbau mit finanzieller Beteiligung Dritter) wurden Angebote von

- Telekom Deutschland GmbH  
abgegeben.

Das Angebot wurde vom Planungsbüro geprüft und nach den definierten Kriterien des Bayerischen Breitbandförderprogramms bewertet.

Die vergleichende Bewertung entfällt, da nur ein Angebot zur Bewertung vorliegt. Das Angebot wurde hinsichtlich Mindestanforderungen geprüft und erfüllt die Voraussetzungen der Ausschreibung sowie Förderrichtlinie.

Diese Unterlagen liegen dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pörsnbach entscheidet sich für das Angebot der Firma Telekom Deutschland GmbH zum technischen Breitbandausbau in den Erschließungsgebieten

- EG 1 Pörsnbach-Nord
- EG 2 Pörsnbach-West
- EG 3 Pörsnbach-Süd
- EG 4 Pörsnbach-Süd/Ost
- EG 5 Puch
- EG 6 Oberkreut und Unterkreut
- EG 7 Maushof
- EG 8 Raitbach
- EG 9 Gewerbegebiet
- EG 10 Lindenstraße 98, 98 a und 100
- EG 11 Münchner Straße
- EG 12 Hofmarkring

mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von 452.021 €.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift** über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörnbach am Dienstag, den 26.07.2016

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Der Fördersatz von 70 % ergibt einen Förderbetrag von 316.415 €. Damit liegt der Eigenanteil der Gemeinde bei 135.606 €.

Die vorgesehene Auswahl des Netzbetreibers steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bundesnetzagentur zum Kooperationsvertrag, eines positiven Ergebnis Plausibilisierung durch das Bayer. Breitbandzentrum und der Bewilligung der staatlichen Förderung gemäß Breitbandrichtlinie.

**14 : 0**

**6.  
Bauleitplanung der Stadt Pfaffenhofen  
Bebauungsplan Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen“  
Beteiligung der Gemeinde Pörnbach gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in drei Teilflächen. Er befindet sich östlich von Pfaffenhofen zwischen der Kreisstraße PAF 23 (Eberstetten – Geisenhausen) und der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Streitdorf und Großarreshausen.

Die Bürgerenergiegenossenschaft im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm e.G. beabsichtigt die Errichtung eines Windparks mit 3 Windenergieanlagen der Firma Enercon (Typ E-141) mit einer Nabenhöhe von 159 m und einem Rotordurchmesser von 141 m im südlichen Teil der Eignungsfläche Nr. 59 des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windkraftanlagen Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm“ im Fönbacher Forst.

Der Gemeinde Pörnbach wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung von der Stadt Pfaffenhofen beteiligt.

Beschluss:

Die Gemeinde Pörnbach erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen“ der Stadt Pfaffenhofen. Belange der Gemeinde Pörnbach sind nicht betroffen.

**14 : 0**

**7.  
Informationen der Verwaltung**

**7.1  
Elektroauto**

Bürgermeister Bergwinkel teilt mit, dass die Gemeinde in der Zeit von 2. bis 12. August ein Elektroauto von der Firma Bayernwerk zur Verfügung gestellt bekommt. Sollte das Fahrzeug in der vorgenannten Zeit für gemeindliche Zwecke benötigt werden, kann man sich direkt an Bürgermeister Bergwinkel wenden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift** über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörsnbach am Dienstag, den 26.07.2016

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

## **7.2**

### **Asylunterkunft.**

Bürgermeister Bergwinkel teilt mit, dass der Mietvertrag für das Toerring-Gebäude vom Landratsamt unterzeichnet wurde. Die Belegung wird zunächst mit sechs syrischen und sieben afghanischen Staatsangehörigen erfolgen.

## **7.3**

### **Straßenbeleuchtung Lindenstraße**

Die Bauarbeiten werden in der 1. und/oder 2. Augustwoche durchgeführt.

## **7.4**

### **Kindergarten**

Die Außenbänke und Außentische am Kindergarten sind zu erneuern. Die Bestellung ist bereits erfolgt.

## **7.5**

### **Gasthof zur Post**

Der Bescheid zur Aufnahme in die Städtebauförderung liegt vor. Zunächst ist eine Machbarkeitsstudie durchzuführen.

## **7.6**

### **Einwohnerstand**

Bürgermeister Bergwinkel stellt den Einwohnerstand zum 30.06.2016 klar. Er betrug 2194 Einwohner. Im Jahr 2015 betrug der Einwohnerstand am 30.06.2015 2126 Einwohner.

## **8.**

### **Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen**

Der Gemeinderat Pörsnbach hat in der Sitzung am 26.01.2016 für folgenden Sachverhalt die Nichtöffentlichkeit aufgehoben:

#### Auszug aus dem Teilbericht über die örtliche Rechnungsprüfung der Gemeinde Pörsnbach

Am 10. März 2015 hat der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Pörsnbach einen weiteren Prüfungstermin durchgeführt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift** über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Pörnbach am Dienstag, den 26.07.2016

**Lfd. Nr. / Sachverhalt / Beschluss**

**Abst.Erg.  
Ja : Nein**

Prüfungsbemerkung I:

### **Verbrauch von Diesel**

Geprüft wurden die Belege zu den Dieseleinkäufen. Betankt wurde dabei jeweils das Dieselfass im Bauhof Pörnbach. Die Abnahmemengen betragen entsprechend der Belege:

2010	14.443 Liter
2011	14.226 Liter
2012	14.910 Liter
2013	12.941 Liter
2014	5.455 Liter

Aufzeichnungen über Kilometerstände oder Betriebsstunden bei Betankung der jeweiligen Fahrzeuge konnten dem Rechnungsprüfungsausschuss nicht vorgelegt werden. Entsprechende Aufzeichnungen sollten künftig geführt werden.

Der stark vom aktuellen Verbrauch abweichende Dieserverbrauch in der Vergangenheit erscheint nicht plausibel und sollte aufgeklärt werden. Eine möglicherweise unberechtigte Dieselenahme in der Vergangenheit ist durch geeignete Maßnahmen künftig zu unterbinden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Seit 2012 ist die Betriebstankstelle im Bauhof mit einer Zapfanlage mit Zählwerk ausgestattet. Über die Tankvorgänge wird ein Tankbuch geführt. Bis dato wurden keine Abweichungen festgestellt. Eine nachträgliche Aufklärung der Abweichungen beim Verbrauch ist nicht mehr möglich.

## **9. 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 Bürgermeister Bergwinkel um 21:00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

F.d.R.:  
Der Vorsitzende:

Helmut Bergwinkel  
1. Bürgermeister

**Baulandmodell**  
**der Gemeinde Pörsbach**

1. Wenn für ein Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen worden ist, wird dieser Bebauungsplan nur fortgeführt, wenn alle Grundstückseigentümer ein Baugebot unterschreiben. Dieses Baugebot wird wie folgt ausgestaltet:
  - Die nach der Baulandumlegung zugeteilten Grundstücke sind innerhalb von 8 Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen; die Achtjahresfrist beginnt zu laufen mit dem Aufbringen der Bitukiesschicht auf die öffentlichen Straßen. Weitere Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur noch in besonders begründeten Einzelfällen gewährt.
  - Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der oben genannten 8 Jahre nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält die Gemeinde Pörsbach ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht gilt 10 Jahre, beginnend mit der Aufbringung der Bitukiesschicht auf die öffentlichen Straßen. Den Wert der Grundstücke schätzt der Gutachterausschuss beim Landratsamt.
  - Private Grundstückseigentümer dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Einschränkung behalten. Sollten die Grundstückseigentümer kinderlos sein oder sollten die Kinder bereits ein Baugrundstück bzw. ein Haus im Eigentum haben, so dürften die Grundstückseigentümer, sofern sie kein weiteres unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum haben, ein Baugrundstück ohne Einschränkung behalten.
2. Die Gemeinde Pörsbach weist in Gebieten, für die noch kein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst ist, nur dann Bauland aus, wenn sie von jedem Grundstückseigentümer vorweg 40 % der Bruttoeinlagefläche zum Verkehrswert erwerben kann.  
Nach Abzug der 40 % der Bruttoeinlagefläche muss mindestens eine Bruttoeinlagefläche von 1.000 qm beim Grundstückseigentümer verbleiben.
3. Das unter Nr. 1 formulierte Baugebot gilt auch für Gebiete, bei denen die Gemeinde vor Aufstellung eines Bebauungsplanes 40 % der Bruttofläche erworben hat.

Das vorstehende Baulandmodell wurde vom Gemeinderat am 26.07.2016 beschlossen.

Pörsbach, xx.xx.xxxx

Helmut Bergwinkel  
1. Bürgermeister