

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

**Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pechbrunn  
vom 05.06.2024**

Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr

---

**Anwesend:**

1. Bürgermeister:

Stephan Schübel

2. Bürgermeister:

Josef Hollmann

Gemeinderäte:

Thomas Dehmel

Ute Döhler

Thomas Flügel

Andreas Fuchs

Christian Grillmeier

Frieda Vogelhuber

Dominik Wolf

Johannes Wolfrum

Roland Zeitler

Niederschrift:

Marco Zeitler

**Entschuldigt:**

Gemeinderäte:

Isgard Forschepiepe

Markus Renner

---

Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pechbrunn vom 08.05.2024 wurde keine Einwendung erhoben. Sie gilt damit als genehmigt.

Die Tagesordnung wurde im öffentlichen Teil um folgenden TOP erweitert:

TOP 3: Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung vom Bebauungsplan "Lindenweg - nördliche Gartenstraße - St.-Michael-Straße"; Errichtung eines Gartenhauses aus Holz, St.-Michael-Straße 11, 95701 Pechbrunn (Fl.-Nr. 1895/18 Gemarkung Pechbrunn)

Mit der Erweiterung der Tagesordnung bestand Einverständnis.

---

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

**Tagesordnung:**

- öffentlich -

1. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan "Westlich der Mitterteicher Straße"; Bau eines Geräteschuppens mit Flachdach, Mitterteicher Straße 15, 95701 Pechbrunn (Fl.-Nr. 1848/2 Gemarkung Pechbrunn)
2. Landkreis Tirschenreuth - Ehrenamtliche Richter für das Verwaltungsgericht gesucht
3. Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung vom Bebauungsplan "Lindenweg - nördliche Gartenstraße - St.-Michael-Straße"; Errichtung eines Gartenhauses aus Holz, St.-Michael-Straße 11, 95701 Pechbrunn (Fl.-Nr. 1895/18 Gemarkung Pechbrunn)
4. Wünsche und Anregungen
  - 4.1. Wünsche und Anregungen; Verschiedene Termine und Informationen

- anschließend nicht öffentlicher Teil -

**Öffentlicher Teil**

Lfd. Nr. 1 - öffentlich -
------------------------------

**Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan "Westlich der Mitterteicher Straße"; Bau eines Geräteschuppens mit Flachdach, Mitterteicher Straße 15, 95701 Pechbrunn (Fl.-Nr. 1848/2 Gemarkung Pechbrunn)**

AZ: BV.-Nr. 05/24 Pe

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Anwesen Fl.-Nr. 1848/2 Gemarkung Pechbrunn („Mitterteicher Straße 15, 95701 Pechbrunn“) die Errichtung eines Geräteschuppens mit Flachdach.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Westlich der Mitterteicher Straße“. Folglich sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan „Westlich der Mitterteicher Straße“ setzt unter Pkt. „1.7.1 Dächer“ folgendes fest: „[...] Die Dachdeckung hat durch kleinteilige, natur-, ziegel- oder braunrote oder dunkelgraue Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen.“ Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (hier: Landratsamt Tirschenreuth) findet diese Festsetzung auch für Nebengebäude – wie hier einem Geräteschuppen – Anwendung.

Das geplante Vorhaben soll mit Stahlbetondecke ausgeführt werden, für welche eine lediglich wasserdichte Versiegelung geplant ist. Die Festsetzung zu Pkt. „1.7.1 Dächer“ kann somit nicht eingehalten werden.

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

Damit der beabsichtigte Geräteschuppen rechtskonform errichtet werden kann, ist folglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Mitterteicher Straße“ hinsichtlich Pkt. „1.7.1 Dächer“ bzw. zur Dacheindeckung erforderlich.

Bei der Errichtung des geplanten Geräteschuppens handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung; demnach ist für die Erteilung einer Befreiung seit 2008 die Gemeinde zuständig.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag wie folgt:

„Ich bitte um Befreiung von der Festsetzung das eine Dachbedeckung durch Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen hat. Da ich ein Flachdach habe und dieses da nicht möglich ist. Ich habe vor die Stahlbetondecke die wegen der Baumfallgrenze vorgeschrieben ist, nur wasserdicht zu versiegeln.“

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der beabsichtigten Errichtung des Geräteschuppens in der vorliegend geplanten Ausführung handelt es sich um eine untergeordnete Nebenanlage, welche nach Pkt. „1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ als (weiterhin) nicht genehmigungspflichtiges Gebäude auch außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Bauflächen zugelassen ist und darüber hinaus auch als Pult- oder Flachdach ausgeführt werden kann. Die Ausführung mit Stahlbetondecke trägt den unter Pkt. 3.2 des Bebauungsplanes aufgeführten textlichen Hinweisen und Empfehlungen zur Thematik „Schutz gegen Baumwurf“ Rechnung und ist nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur bautechnischen Sicherung zur Vermeidung von Personenschäden zwingend erforderlich. Es liegen keine Unterschriften der angrenzenden Grundstückseigentümer vor.

Nachdem sich unter § 31 Abs. 2 BauGB ein Ermessensspielraum für die Gemeinde Pechbrunn eröffnet, sind die vorgehenden Ausführungen abzuwägen.

Den ausstehenden Unterschriften der angrenzenden Grundstückseigentümer steht entgegen, dass es sich bei der Art der Dacheindeckung um eine lediglich gestalterische Festsetzung handelt; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da das grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben auch außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Bauflächen zulässig ist, die Dachform mit Pult- bzw. Flachdach eingehalten wird und auch eine bautechnisch zwingend erforderliche Sicherung zur Verhinderung von Personenschäden vorliegt. Nach Ansicht der Verwaltung erscheint die Erteilung einer Befreiung unter Berücksichtigung einer Abwägung nach pflichtgemäßen Ermessen vertretbar, da im vorliegenden Fall die persönlichen Interessen der Antragsteller den nachbarlichen Interessen, welche sich auf lediglich gestalterische Regelungen beziehen können, überwiegen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, ebenfalls ist auch mit Erteilung der beantragten Befreiung weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Antragsunterlagen wurden im Rahmen der Zuständigkeit lediglich hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geprüft. Für die Einhaltung weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften wie z. B. Abstandsflächenrecht ist der Antragsteller nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen selbst verantwortlich; eine Prüfung durch die Gemeinde Pechbrunn entfällt.

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

1. Bürgermeister Schübel erklärt, dass die Befreiung bereits abgelehnt wurde, da es sich ursprünglich um ein genehmigungspflichtiges Gebäude gehandelt hatte. Dies wurde durch den Antragssteller mittlerweile geändert, sodass es sich aktuell um ein verfahrensfreies Gebäude handelt. Dadurch kann die Gemeinde nun über eine isolierte Befreiung entscheiden. Das zu errichtende Gebäude befindet sich in einer Baumfallzone, weshalb eine beschichtete Betondecke verwendet werden sollt. Die Grenzbebauung muss der Bauherr mit dem Landratsamt abklären, zudem liegen bereits Unterschriften der Nachbarn vor.

Gemeinderat Flügel sagt, dass man sich in der Fraktion weitgehend einig war, dass man die Befreiung erteilen sollte. Auch wenn die Art und Weise des Vorgehens sehr fragwürdig ist, spricht nichts gegen die Erteilung.

Gemeinderat Wolf stimmt zu, dass man es im Großen und Ganzen ähnlich sieht. Der Weg ist wie bereits erwähnt sehr fragwürdig, da sich an gewissen Regeln gehalten werden sollte. An und für sich könne man der Befreiung jedoch zustimmen.

Gemeinderat Wolfrum betont, dass man dem Vorhaben keine Steine in den Weg legen sollte.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pechbrunn beschließt die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Mitterteicher Straße“ für das im Sachverhalt beschriebene, verfahrensfreie Vorhaben ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, Art. 63 Abs. 3 BayBO nach pflichtgemäßen Ermessen.

<b>Beschlussfassung</b>	Anwesend:	11
	Dafür:	11
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 2  
- öffentlich -

### **Landkreis Tirschenreuth - Ehrenamtliche Richter für das Verwaltungsgericht gesucht**

Die Wahlen der ehrenamtlichen Richterinnen und Richter am Verwaltungsgericht Regensburg für die Amtsperiode von 1. April 2025 bis 31. März 2030 stehen heuer an. Ab sofort bis spätestens 26. Juni können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Landkreis Tirschenreuth beim Landratsamt melden. Dort wird aus den eingegangenen Bewerbungen eine Vorschlagsliste erstellt, über die der Kreistag entscheiden muss. Eine Bewerbung ist kostenfrei.

Voraussetzung für eine mögliche Berufung zum ehrenamtlichen Richter sind ein hohes Maß an Unparteilichkeit, Selbständigkeit und Reife des Urteils. Das Ehrenamt kann nur ausüben, wer die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt, das 25. Lebensjahr vollendet und seinen Wohnsitz im Landkreis Tirschenreuth hat. Die Sitzungen des Verwaltungsgerichtes finden in Regensburg statt.

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

Vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen sind unter anderem Personen, die wegen eines Richterspruchs oder einer Anklage keine öffentlichen Ämter innehaben dürfen oder wegen einer vorsätzlichen Tat zu einer Freiheitsstrafe von mehr als sechs Monaten verurteilt worden sind. Gleiches gilt für Personen, die nicht das entsprechende Wahlrecht besitzen oder sich in finanzieller Schuldensituation befinden.

Nicht zu ehrenamtlichen Richtern berufen werden können darüber hinaus Mitglieder des Bundestages, des Europäischen Parlaments, der Bundes- oder einer Landesregierung, Richter, aktive Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienst, soweit sie nicht ehrenamtlich tätig sind, Berufssoldaten und Soldaten auf Zeit, Rechtsanwälte sowie Notare und Personen, die mit fremden Rechtsangelegenheiten betraut sind, beispielsweise Steuerberater.

Kontakt: Wer sich auf die Liste setzen lassen möchte, kann auf der Homepage des Landkreises unter [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de) das entsprechende Formular sowie die Verfassungstreueerklärung ausfüllen und ans Landratsamt senden oder sich an Lena Schedl (09631/88219 oder [le-na.schedl@tirschenreuth.de](mailto:lena.schedl@tirschenreuth.de)) wenden.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.

<b>Beschlussfassung</b>	Anwesend:	11
	Dafür:	-
	Dagegen:	-

Lfd. Nr. 3  
- öffentlich -

**Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung vom Bebauungsplan "Lindenweg - nördliche Gartenstraße - St.-Michael-Straße"; Errichtung eines Gartenhauses aus Holz, St.-Michael-Straße 11, 95701 Pechbrunn (Fl.-Nr. 1895/18 Gemarkung Pechbrunn)**

AZ: 06/24 Pe

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1895/18 Gemarkung Pechbrunn (,St.-Michael-Straße 11, 95701 Pechbrunn') ist die Errichtung eines Gartenhauses aus Holz geplant.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein verfahrensfreies Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lindenweg – nördliche Gartenstraße – St.-Michael-Straße“ der Gemeinde Pechbrunn. Es sind folglich die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Nachdem das Gebäude gesamt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baurahmen) errichtet werden soll, beantragt der Bauherr eine isolierte Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i. V. m. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt:

„Das verfahrensfreie Gebäude kann im Westen 3 m Abstand zur Grenze nicht eingehalten werden, dadurch wird die höchstmögliche Grenzbebauung von 15 m (entlang aller Grundstücksgrenzen) überschritten. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes (schräger Grenzverlauf) ist eine andere Situierung des Gebäudes nicht möglich.“

Nachdem es sich um ein verfahrensfreies Gebäude handelt, ist seit 01.01.2008 für die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung die Gemeinde zuständig.

Bei dem geplanten Gartenhaus mit einer Kubatur von rd. 71 m<sup>3</sup> handelt es sich um eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 Bau NVO. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Eine Zulassung im Einzelfall, auch „unechte Ausnahme“ genannt, ist somit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dem Grunde nach möglich, aber auch erforderlich. Eine Festsetzung, die die Anwendbarkeit von § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließen würde, enthält der Bebauungsplan „Lindenweg – nördliche Gartenstraße – St.-Michael-Straße“ nicht.

Bei der Ermessensentscheidung sind die Interessen des Bauherrn sowie der Nachbarn und die öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Wie der Bauherr mitgeteilt hat, ist eine Situierung innerhalb der Baugrenzen nicht möglich – der Bauherr hat dies in einem Übersichtsplan dargestellt – der vorgesehene Standort außerhalb der Baugrenze ist für das geplante Vorhaben geeignet. Öffentliche Belange, insbesondere städtebauliche Gründe, die in diesem konkreten Einzelfall einer Zulassung außerhalb der Baugrenzen entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Eine Zustimmung mittels Unterschrift des westlich angrenzenden Grundstückseigentümers steht aus, die weiteren angrenzenden Grundstückseigentümer haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt.

Nach Auffassung der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich liegen die Voraussetzungen für eine Zulassung des Gartenhauses vorbehaltlich einer Zustimmung des angrenzenden Grundstückseigentümers (Fl.-Nr. 1895/17 Gemarkung Pechbrunn) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Sofern die ausstehende Zustimmung nicht erteilt werden sollte, wird seitens der Bauverwaltung eine nochmalige Behandlung in einer kommenden Sitzung des Gemeinderats vorgeschlagen.

Die Antragsunterlagen wurden im Rahmen der Zuständigkeit lediglich hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geprüft. Für die Einhaltung weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften wie z. B. Abstandsflächenrecht ist der Antragsteller nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen selbst verantwortlich; eine Prüfung durch die Gemeinde Pechbrunn entfällt.

1. Bürgermeister Schübel erklärt, dass auf dem Grundstück ein Gartenhaus errichtet werden soll. Da das Grundstück eine schwierige Form hat, kann der Abstand zur Grenze nicht eingehalten werden. Der Bauherr wurde darüber informiert, dass eine Grenzbebauung ein eigenes Verfahren am Landratsamt notwendig macht. Da im Bebauungsplan keine weiteren Bauten vorgesehen sind, benötigt er auch eine Befreiung vom Bebauungsplan durch die Gemeinde. Bis auf einen Nachbarn, welcher sich derzeit im Urlaub befindet, liegen alle Unterschriften der Nachbarn vor. Ein Bauleitplanverfahren wäre bei diesem kurzfristigen Antrag nicht möglich.

### Beschluss:



<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

Die Gemeinde Pechbrunn erteilt für das vorgenannte, verfahrensfreie Vorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO vorbehaltlich einer Zustimmung des angrenzenden Grundstückseigentümers (Fl.-Nr. 1895/17 Gemarkung Pechbrunn) nach pflichtgemäßen Ermessen die beantragte Abweichung.

<b>Beschlussfassung</b>	Anwesend:	11
	Dafür:	11
	Dagegen:	0

Lfd. Nr. 4.1  
- öffentlich -

### Wünsche und Anregungen; Verschiedene Termine und Informationen

1. Bürgermeister Schübel informiert, dass die neuen Türen in der Grundschule durchweg gelobt werden. Der Einbau wurde durch die Firma innerhalb kürzester Zeit einwandfrei abgewickelt. Die Aula der Schule wirkt dadurch deutlich geräumiger und heller. Die Ladesäulen am Park & Ride Parkplatz wurden aufgestellt, sind jedoch bisher noch nicht in Betrieb. Die Firma Schaumberger führe heute die Abnahme für das Baugebiet Mühlweg durch. Die Baustelle dort sei nun im Großen und Ganzen fertiggestellt. Am Schützenheim wird am morgigen Tag die Feinschicht asphaltiert, sodass die Sperrung dort aufgehoben wird. Auch über den aktuellen Stand des Gedenksteins informiert 1. Bürgermeister Schübel, dieser sei nun in den letzten Zügen und wird in absehbarer Zeit fertiggestellt.

Gemeinderat Grillmeier sagt, dass an der Stelle Steinlohweg zur Bundesstraße in Fahrtrichtung Mitterteich ein kleiner Baum gewachsen ist, welcher die Sicht stark behindert.

1. Bürgermeister Schübel sagt, dass er Herrn Hutterer Bescheid gibt.

Gemeinderat Flügel sagt, dass Roland Zeitler ihn darauf aufmerksam gemacht habe, dass es geplant gewesen sei, einen Trennstreifen am Ortsausgang Groschlattengrün zur Bundesstraße zu markieren.

1. Bürgermeister Schübel erklärt, dass dies aufgrund der schlechten Wetterverhältnisse bisher noch nicht gemacht werden konnte. Er informiert zudem, dass am vergangenen Montag die Bauanlaufbesprechung am Tunnel in Lengenfeld für den geplanten Fahrradweg abgehalten wurde. Es wird damit gerechnet, dass die Bauarbeiten gegen Ende Juni hin beginnen werden. Der Start wird wahrscheinlich bei dem ehemaligen Parkplatz beginnen, da auf einer Länge von zirka 400 Metern ein Bodendenkmal vermutet wird. Dort müsse dann mit archäologischer Unterstützung gegraben werden, was zu einer längeren Bauzeit führen kann.

Gemeinderätin Döhler möchte wissen, wann der Fahrradweg fertiggestellt wird.

1. Bürgermeister Schübel sagt, dass er in diesem Jahr fertiggestellt und abgerechnet werden müsse.

<b>Protokoll der Sitzung DES GEMEINDERATES der Gemeinde Pechbrunn</b>	Sitzungstag <b>05.06.2024</b>
	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Anzahl der Mitglieder: 13	

Gemeinderätin Döhler sagt, dass das Zone 30 Schild am Kindergarten zugewachsen ist. Zudem wurde am Ortseingang sehr schlecht gemäht, sodass alles am Fußweg der Unterführung liegt. An der Alberthalle befindet sich ein Riesenbärenklau, dieser darf nicht geschnitten werden, sondern muss ausgestochen werden.

1. Bürgermeister Schübel erklärt, dass die Gemeinde generell kontrolliert werden müsse, welche Schilder zugewachsen sind und freigeschnitten werden müssen. Die Mäharbeiten an der Bundesstraße wurden durch das Straßenbauamt und nicht die Gemeinde durchgeführt. Bezüglich des Riesenbärenklaus werde man das Ausstechen beachten.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.

<b>Beschlussfassung</b>	Anwesend:	11
	Dafür:	-
	Dagegen:	-

Vorsitzender:

Schriftführer:

Stephan Schübel  
1. Bürgermeister

Marco Zeitler  
Verwaltungsfachkraft