



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 12.01.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:00 Uhr
Ort:	im Großen Sitzungssaal des Rathauses Reichertshausen

ANWESENHEITSLISTE

2. Bürgermeister

Schnell, Albert

3. Bürgermeister

Bertram-Pfister, Benjamin

Mitglieder des Gemeinderates

Bischoff, Gerhard
Dick, Lorenz
Finkenzeller, Stefan
Hepting, Andreas
Knoll, Marianne
Lechner, Franz
Mayer, Konrad
Moll, Konrad
Reili, Josef
Schelle-Mayr, Brigitte
Siebel, Alice
Stocker, Elisabeth

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Gruß, Juliane
Mayer, Bernhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

1. Bürgermeister

Renauer, Erwin

Mitglieder des Gemeinderates

Dick, Alexander
Linner, Wolfgang

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 15.12.2022**
- 2. Dorfheim Fanni; Beratung und Beschluss zum weiteren Vorgehen
Vorlage: BGM/040/2022**
- 3. Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten**
 - 3.1** Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 56/4 Gemarkung Pischelsdorf
Vorlage: FBIV/083/2023
 - 3.2** Bauantrag zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft in Reichertshausen auf Fl.Nr. 516/2 Gemarkung Paindorf
Vorlage: FBIV/084/2023
 - 3.3** Bauantrag zum Anbau eines separaten Wohnraums und zusätzlichen Stellplatzes auf Fl.Nr. 1/11 der Gemarkung Steinkirchen
Vorlage: FBIV/085/2023
 - 3.4** Bauvoranfrage zum Ersatzbau für das alte Wohnhaus und landwirtschaftliche Gebäude, geplantes Gebäude mit gemischter Nutzung, landwirtschaftliche Garage mit Werkstatt plus Altenteilerwohnung (EG mit DG) auf Fl.Nr. 550 Gemarkung Paindorf
Vorlage: FBIV/086/2023
 - 3.5** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit offener Doppelgarage und Dachterrasse auf Fl.Nr. 257/2 Gemarkung Steinkirchen
Vorlage: FBIV/087/2023
 - 3.6** Billigungs- und Auslegungsbeschluss Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“
Vorlage: FBIV/088/2023
- 4. Gründung eines Zweckverbandes für Kommunalen Wohnungsbau; hier: Beratung und Beschlussfassung über einen Beitritt der Gemeinde Reichertshausen
Vorlage: BGM/039/2022**
- 5. Bekanntgaben und Informationen**
- 6. Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates**

2. Bürgermeister Albert Schnell eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 15.12.2022

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GO von den Gemeinderäten Andreas Hepting und Elisabeth Stocker, da sie auf der Sitzung am 15.12.2022 nicht anwesend waren.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0

2 Dorfheim Fanni; Beratung und Beschluss zum weiteren Vorgehen

In der Gemeinderatssitzung am 15.12.2022 wurden die zusätzlichen Kosten der statischen Maßnahmen vorgestellt.

Hierbei wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit sich dies auf die Förderung auswirkt. Nunmehr wurde durch Kämmerer Dennis Fuhrberg Rücksprache mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) gehalten. Hierbei wurde mitgeteilt, dass der durch die Überprüfung der Statik erforderlichen Konzeptänderung zugestimmt wird und sich diese im Rahmen des Bewilligungsbescheides vom 10.08.2020 bewegt.

Demnach ist eine Förderung sichergestellt.

Bei der Kostenfortschreibung vom Stand 09.01.2023 sind bereits 343.720,33 € ausgegeben. Zu erwarten sind 72.000,- € für das Stadldach sowie 45.000,- € für den Innenausbau mit den Toren. Die statische Aussteifung mit Beton und Stahl des Stadels sind bereits in den 72.000,- € beinhaltet. Eigenleistungen werden weiterhin eingebracht. Eine genauere Übersicht über die bisher geleisteten sowie zu erwartenden Ausgaben wird erstellt.

Aktuell ist die Einhaltung der förderfähigen Kosten nicht in Gefahr, der Fördersatz von 55 % sowie der Maximalbetrag von 275.000,- € gelten weiterhin.

Beschluss:

Den weiteren Baumaßnahmen wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 13 Nein 1

Gemeinderätin Elisabeth Stocker stimmte gegen den Beschluss.

3 Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten

3.1 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 56/4 Gemarkung Pischelsdorf

In der Gemeinderatssitzung vom 01.12.2022 wurde dieser Bauantrag schon einmal ausführlich im Gemeinderat behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde hinsichtlich der Einhaltung des erforderlichen Stauraums von 5 m, welcher in der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt ist sowie der Breite der Zufahrt nicht erteilt. Im weiteren Verfahrensverlauf erhielt die Gemeindeverwaltung am 20.12.2022 ein Anschreiben von der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen, welches die Gemeinde dazu auffordert hinsichtlich des einzuhaltenden erforderlichen Stauraums von 5 m eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erteilen und auch die Breite der Zufahrt zu genehmigen.

Als Gründe für die erforderliche Abweichung wurden vom Landratsamt Pfaffenhofen folgende Punkte genannt:

Es handelt sich um eine geringfügige Unterschreitung des Stauraums nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Zudem wird der gesetzlich festgelegte Mindeststauraum nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) von mindestens 3 m durchgängig eingehalten. Des Weiteren handelt es sich beim „Ilmweg“ um eine Stichstraße, die nur von Anwohnern benutzt wird. Damit läge ein atypischer Fall vor, sodass hier eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erteilt werden kann, ohne dass dies als Bezugsfall gewertet bzw. herangezogen werden könnte.

Hinsichtlich der max. zulässigen Breite der Zufahrt von 8,50 m ist das Landratsamt Pfaffenhofen der Auffassung, dass dies nicht der Bauherrschaft zu Lasten fallen kann, da dieser gemeindliche Grundsatzbeschluss nicht in der gemeindlichen Stellplatzsatzung geregelt ist. Demzufolge entfaltet diese Regelung keine Rechtswirkung. Eine andere Rechtsgrundlage gibt es auch nicht. Demzufolge kann auch das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Punkt auch nicht verweigert werden.

Das Landratsamt Pfaffenhofen teilte der Gemeindeverwaltung in diesem Zusammenhang mit, dass dieses das gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird, wenn die Gemeinde Reichertshausen nicht von sich aus die Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erteilt.

Mit Schreiben vom 09.12.2022 wurde seitens der Bauherrschaft ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung eingereicht. Begründet wurde die Abweichung damit, dass ab Vorderkante Außenwand Garage der offene Stauraum auf einer Breite von 1 m lediglich 4,75 bis 5 m beträgt. Eine Unterschreitung ist demnach nur von 25 cm vorhanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Nichteinhaltung des erforderlichen Stauraums von 5 m sowie der max. Zufahrtsbreite von 8,5 m wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

3.2 Bauantrag zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft in Reichertshausen auf Fl.Nr. 516/2 Gemarkung Paindorf

Es wurde die Errichtung einer Asylbewerberunterkunft auf dem gemeindlichen Skaterpark in der Frühlingstraße beantragt.

Die vorhandenen gemeindlichen Obdachlosenunterkünfte sollen dabei bestehen bleiben.

Diese werden laut Eingabeplan lediglich in ihrer Lage versetzt.

Geplant sind 2 Sanitärcontainer, 2 Container für Gemeinschaft und Essen sowie 1 Container als Gemeinschafts-Küche. Untergebracht werden sollen in 16 Containern insgesamt 32 Personen (1 Container á 2 Personen).

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist gem. § 246 Abs. 9 i.V.m. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB zulässig. Die Erschließung und die Zufahrt sind gesichert. Die erforderlichen 3 Stellplätze sind nachgewiesen. Das anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich flächig auf dem Baugrundstück zu versickern.

Hinweis:

Im Bereich des gemeindlichen Containers C befindet sich ein Baum. Dieser müsste bei Realisierung des Bauvorhabens möglicherweise gefällt oder teilweise zurückgeschnitten werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

3.3 Bauantrag zum Anbau eines separaten Wohnraums und zusätzlichen Stellplatzes auf Fl.Nr. 1/11 der Gemarkung Steinkirchen

Die Gemeinde Reichertshausen wird bei diesem Bauvorhaben erneut beteiligt, da zusätzliche Befreiungsanträge eingereicht wurden.

In der Sitzung vom 13.10.2022 wurde für dieses Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung erteilt. Es musste lediglich die Situierung des erforderlichen Stellplatzes geändert werden.

Der Gemeindeverwaltung liegen nun noch Befreiungsanträge bzgl. der Geschossigkeit, der Dachform/Dachneigung sowie der Firstrichtung vor.

Der einschlägige Bebauungsplan „Steinkirchen I“ regelt als zulässige Dachform ein Satteldach mit einer Neigung von 20°-28°. Zudem ist eine Firstrichtung von West nach Ost vorgesehen. Die Geschossigkeit ist mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Das Bauvorhaben ist mit einem Flachdach und nur einem Geschoss geplant. Die Firstrichtung kann dadurch auch nicht eingehalten werden.

Der Bauherr trägt für die zusätzlichen Befreiungen keine Bezugsfälle vor. Der Verwaltung sind auch keine Bezugsfälle bekannt.

Die Situation hat sich jedoch gegenüber dem 13.10.2022 nicht geändert, es wurden nur zusätzliche Befreiungen beantragt. Die Baumaßnahme an sich bleibt gleich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde zu den beantragten Befreiungen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

3.4 Bauvoranfrage zum Ersatzbau für das alte Wohnhaus und landwirtschaftliche Gebäude, geplantes Gebäude mit gemischter Nutzung, landwirtschaftliche Garage mit Werkstatt plus Altenteilerwohnung (EG mit DG) auf Fl.Nr. 550 Gemarkung Paindorf

Das Bauvorhaben zum Ersatzbau für das alte Wohnhaus und das landwirtschaftliche Gebäude mit gemischter Nutzung, einer landwirtschaftlichen Garage mit Werkstatt plus

Altenteilerwohnung (EG mit DG) befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Hierzu zählen auch die sog. „Austragshäuser“, die auch der weichenden Generation eine Mithilfe am landwirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Da dies nur für ein Austragshaus möglich ist und das bestehende Gebäude abgebrochen wird, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

3.5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit offener Doppelgarage und Dachterrasse auf Fl.Nr. 257/2 Gemarkung Steinkirchen

Es wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit offener Doppelgarage und Dachterrasse gestellt. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinkirchen I“.

Zu diesem Bauvorhaben wurde schon im Sommer 2022 eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt. Damals war das Bauvorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig, da die Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans nicht eingehalten wurden.

Im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid werden erneut die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig eingehalten.

Für die Nichteinhaltung der Baulinie für das Garagengebäude, die Dachform/Dachneigung und die Traufhöhe der Garage sowie die Garagenanordnung und Einfahrtsrichtung werden entsprechende Befreiungsanträge gestellt. Laut dem Bauamt am Landratsamt Pfaffenhofen liegen hierfür im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bezugsfälle vor. Demnach kann hier befreit werden.

Alle weiteren Festsetzungen werden eingehalten.

Der Stellplatzbedarf wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren anhand der zu diesem Zeitpunkt gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung geprüft.

Die Erschließung ist hinsichtlich Kanal, Wasser und Zufahrt gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen (Dachform und Dachneigung sowie Traufhöhe der Garage, Nichteinhaltung der Baulinien für die Garage, Garagenanordnung und Einfahrtsrichtung) wird erteilt, da Bezugsfälle vorliegen.

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren müssen allerdings konkrete Bezugsfälle vom Bauherrn genannt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

3.6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ gem. § 34

Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt dabei nach § 34 Abs. 5 und 6 BauGB.

Der Planentwurf in der Fassung vom 12.01.2023 mit Begründung in der Fassung vom 12.01.2023 liegt nun vor. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist erforderlich. Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet hierbei parallel statt. Gleichzeitig können der Planentwurf und die Begründung auf der Internetseite der Gemeinde Reichertshausen unter Standort und Wirtschaft/Baugebiete/Aktuelle Verfahren abgerufen werden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können. Ein Antrag ist nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können. Die Auslegungsdauer orientiert sich an der gesetzlich vorgeschriebenen Minstdauer von 30 Tagen.

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ in der Fassung vom 12.01.2023 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 12.01.2023 wird gebilligt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) wurde beschlossen. Die Einbeziehungssatzung ist gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen. Die öffentliche Auslegung ist fristgemäß ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0

4 Gründung eines Zweckverbandes für Kommunalen Wohnungsbau; hier: Beratung und Beschlussfassung über einen Beitritt der Gemeinde Reichertshausen

Stellvertretender Landrat Karl Huber hat in der Sitzung am 15.12.2022 den geplanten Zweckverband für Kommunalen Wohnungsbau vorgestellt und die gestellten Fragen ausgiebig erläutert.

Im Anschluss wollten die Fraktionen nochmals die Gelegenheit haben, um intern zu diskutieren.

Nunmehr sollte eine grundsätzliche Entscheidung über einen Beitritt zu einem Zweckverband erfolgen.

Der tatsächliche Beitritt zu einem Zweckverband kann jedoch erst nach Vorlage aller Grundlagen (Teilnehmergemeinden, Kosten je Einwohner) endgültig beschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat steht einem Beitritt zu einem Zweckverband für Kommunalen Wohnungsbau grundsätzlich positiv gegenüber. Ein Beitritt wird in Aussicht gestellt, jedoch sind vorher alle notwendigen Informationen erforderlich.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 13 Nein 1

Gemeinderätin Marianne Knoll stimmte gegen den Beschluss.

5 Bekanntgaben und Informationen

2. Bürgermeister Albert Schnell und Geschäftsleiter Günter Fuchs informierten den Gemeinderat zu folgenden Themen:

- Die nächste Gemeinderatssitzung (evtl. KIG) findet am 09.02.2023 um 19.00 Uhr statt.
- Die Ramadama Aktion 2023 ist für Samstag, 04.03.2023 (Ausweichtermin Samstag, 11.03.2023) festgelegt.
- Am Sonntag, 29.01.2023 findet um 14.00 Uhr der öffentliche Auftritt des OCV Steinkirchen in der Ilmtalhalle Reichertshausen statt.

6 Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates

Gemeinderat Gerhard Bischoff fragte, ob auf schriftliche Anträge auch eine Antwort erfolgt.
Grundsätzlich werden auf schriftliche Anfragen auch entsprechende Antworten gegeben.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss 2. Bürgermeister Albert Schnell um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Albert Schnell
2. Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung