



## GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 15.01.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:38 Uhr  
Ort: im Großen Sitzungssaal des Rathauses  
Reichertshausen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Bertram-Pfister, Benjamin

#### **2. Bürgermeister**

Schnell, Albert

#### **3. Bürgermeister**

Reili, Josef

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Dick, Alexander  
Dick, Lorenz  
Finkenzeller, Stefan  
Knoll, Marianne  
Lechner, Franz  
Linner, Wolfgang  
Mayer, Konrad  
Moll, Konrad  
Schelle-Mayr, Brigitte  
Schemitsch, Petra  
Siebel, Alice  
Stocker, Elisabeth

Anwesend ab TOP 2

#### **Schriftführer**

Fuhrberg, Dennis

#### **Verwaltung**

Fallmann, Daniela  
Rauscher, Laura

#### **Referenten**

Kruse, Tim

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bischoff, Gerhard

Hepting, Andreas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 11.12.2025**
2. **Vorstellung des Schlussberichtes der "IFE" zur Kommunalen Wärmeplanung**  
**Vorlage: FBIV/206/2026**
3. **Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten**
  - 3.1 Bauantrag zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 724/5, Gemarkung Langwaid  
Vorlage: FBIV/200/2026
  - 3.2 Bauantrag zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 122/1, Gemarkung Paindorf  
Vorlage: FBIV/201/2026
  - 3.3 Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen E+1 wie die umliegende Bebauung Fl.Nr. 395/1, Gemarkung Pischelsdorf  
Vorlage: FBIV/202/2026
  - 3.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 206 und 206/1, Gemarkung Pischelsdorf  
Vorlage: FBIV/204/2026
  - 3.5 Bauturbo: Sachstandsbericht der Bauverwaltung und Vorschlag für einen Workshop zur Leitlinienerarbeitung  
Vorlage: FBIV/205/2026
4. **Bekanntgabe und Zustimmung zu den im Haushaltsjahr 2025 erhaltenen Spenden**  
**Vorlage: FBIII/140/2026**
5. **Bekanntgaben und Informationen**
6. **Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister 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 vom 11.12.2025**

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GO von den Gemeinderäten Alice Siebel, Lorenz Dick, Franz Lechner und Petra Schemitsch, da diese auf der Sitzung am 11.12.2025 nicht anwesend waren.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 14**

### **2 Vorstellung des Schlussberichtes der "IFE" zur Kommunalen Wärmeplanung**

Wie dem Gremium bekannt ist, wurde im November 2024 vom Gemeinderat beschlossen, zusammen mit dem Institut für Energietechnik eine kommunale Wärmeplanung für die gesamte Gemeinde Reichertshausen durchzuführen.

Ziel der Planung ist, neben einer Aufnahme der Ist-Situation, Möglichkeiten und Potentiale für die Wärmeversorgung in der Gemeinde zu identifizieren und mögliche Umsetzungen abzuleiten.

In der Gemeinderatssitzung am 10. Juli 2025 wurden die Bestands- sowie die Potentialanalyse dem Gremium vorgestellt.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11. September 2025 wurden die Zwischenergebnisse der interessierten Bevölkerung sowie dem 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister und der verantwortlichen Mitarbeiterin Laura Rauscher vorgestellt.

Das Institut für Energietechnik wird in der Sitzung den finalen Entwurf des Wärmeplans vorstellen.

Hinzuweisen ist auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für kommunale Wärmeplanungen gelten:

Mit dem erarbeiteten Wärmeplan erfüllt die Gemeinde Reichertshausen die Verpflichtung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 WPG (Gemeinden unter 100.000 Einwohner), bis zum 30. Juni 2028 einen Wärmeplan erarbeiten zu müssen. Der Wärmeplan entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung und begründet keinen Rechtsanspruch auf Umsetzung des darin Enthaltenen (§ 23 Abs. 3 WPG).

Große Bedeutung hat der Wärmeplan für Bau und Sanierung von Gebäuden, vgl. § 71 GEG.

Aus § 71 Abs. 1 und Abs. 8 GEG folgt, dass spätestens mit dem 30. Juni 2028 im Gemeindegebiet die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG gelten, d. h. ab dem 1. Juli 2028 dürfen Heizungsanlagen zum Zweck der Inbetriebnahme nur dann in Gebäuden eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie die bereitgestellte Wärme zu 65 % aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Ein vorheriger Zeitpunkt gilt nur, sofern eine Kommune auf der Grundlage ihres Wärmeplans ein Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen gem. § 26 WPG ausgewiesen hätte.

Die Verwaltung hält es aktuell nicht für sinnvoll ein solches Gebiet vorzeitig in Reichertshausen auszuweisen. Bis zum 30. Juni 2028 entfaltet die Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG daher in Reichertshausen keine Wirkung.

Nach Aufstellung der Wärmeplanung selbst, wäre der nächste Schritt die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für die Umsetzung eines Wärmenetzes für folgende Ortsgebiete:

- ✓ Reichertshausen Nord-West
- ✓ Reichertshausen Mitte
- ✓ Steinkirchen in Reichertshausen

Dabei wird konkret die Umsetzung untersucht; die Studie dient so der Vorbereitung einer nachfolgenden Netz- und Wirtschaftlichkeitsplanung. Die Machbarkeitsstudie für die Wärmeplanung wird mit Bundesmitteln gefördert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschloss den Wärmeplan der Gemeinde Reichertshausen wie vorgestellt. Er ist im Internet zu veröffentlichen. Von einer Ausweisungsentscheidung nach § 26 WPG wird vorerst abgesehen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0**

## **3 Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten**

### **3.1 Bauantrag zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 724/5, Gemarkung Langwaid**

Für das Grundstück Fl.Nr. 724/5 liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Garagenkellers mit einer Wohnmobilgarage im Erdgeschoss vor. Das Gebäude hat Abmessungen von ca. 8,7 m × 5,6 m, eine Höhe von 4,86 m und eine Firsthöhe von 2,458 m. Der Bauantrag wird nach § 34 BauGB als zulässige Innenbereichsbebauung bewertet.

Es liegt eine Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO vor, da die zulässige Bebauungstiefe von maximal 15 m um 3,81 m überschritten wird. Begründet wird dies mit der Größe des Grundstücks, wodurch kein „Mauerungseffekt“ zu erwarten ist, und der weiterhin ausreichenden Belichtung und Belüftung. Vergleichbare Nachbarbebauung besteht auf Fl.Nr. 724/2, wo eine Garage eine Gesamtlänge von 12 m aufweist. Über die Genehmigung der Abweichung entscheidet das Landratsamt.

Die Erschließung ist gesichert, da eine bestehende Zufahrt vorhanden ist. Ein Entwässerungsplan ist noch nachzureichen; empfohlen wird insbesondere die Darstellung eines Sickerschachts am geplanten Bauort sowie die Angabe der entsprechenden Größe.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde stimmte nach § 36 BauGB dem Bauantrag zu.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0 Anwesend 15**

Aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO i.V.m. Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG konnten die Gemeinderäte Lorenz Dick sowie Alexander Dick nicht an der Abstimmung teilnehmen.

### **3.2 Bauantrag zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 122/1, Gemarkung Paindorf**

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss des Gebäudes auf Fl.Nr. 122/1, Gemarkung Paindorf, vor. Das Gebäude wurde 2022 von einem Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen umgebaut. Für jede Wohnung stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Das Bauverfahren ist nach § 34 BauGB zu prüfen. Die Erschließung ist gesichert, da der Anschluss an die bestehende Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Der Planer gibt an, dass die bestehende Entwässerung nicht verändert wird. Die Gemeinde fordert jedoch auf, einen Entwässerungsplan nachzureichen, der die Ableitung des Regenwassers und den Anschluss der neuen Bäder darstellt. Die Prüfung, ob der Anbau untergeordnet ist und die Abstandsflächen eingehalten werden, obliegt dem Landratsamt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmte nach § 36 BauGB zu.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 15 Nein 0**

### **3.3 Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen E+1 wie die umliegende Bebauung Fl.Nr. 395/1, Gemarkung Pischelsdorf**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 395/1 befindet sich ein Bestandsgebäude mit bestehendem Wasseranschluss, der für eines der geplanten Einfamilienhäuser genutzt werden kann. Für das zweite Haus ist ein zusätzlicher Wasseranschluss erforderlich; die Kosten für Umverlegung und Neuanschluss auf öffentlichem und privatem Grund trägt der Eigentümer. Gleiches gilt für Abwasser- und Regenwasseranschlüsse. Die Erschließung ist für die Bauvoranfrage technisch möglich. Für das Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine rechtlich und wirtschaftlich gesicherte Erschließung nachzuweisen; zudem ist ein vollständiger Entwässerungsplan einzureichen. Ob zwei Einfamilienhäuser zulässig sind, hängt von der Grundstücksgröße und der Einstufung als Innenbereich ab. Die abschließende Prüfung erfolgt durch das Landratsamt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird zur Bauvoranfrage erteilt. Die Frage der gesicherten Erschließung, insbesondere der Wasserversorgung, war nicht Gegenstand der Bauvoranfrage und ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Nachweise zu belegen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 15 Nein 0**

### **3.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 206 und 206/1, Gemarkung Pischelsdorf**

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.-Nr. 206, Gemarkung Pischelsdorf, vor. Zu prüfen ist insbesondere, ob das Grundstück im

Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ob sich das geplante Wohnhaus mit Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Satteldach (22° Dachneigung) in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und ob der Carport mit Nebenraum (Flachdach) als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig ist. Die Entscheidung über diese Fragen obliegt ausschließlich dem Landratsamt. Gegebenenfalls können Einwände oder Abweichungen bezüglich der Abstandsflächen auf dem Privatweg erforderlich werden.

Die Erschließung erfolgt über einen ca. 53 m langen Privatweg, der nachweislich genutzt werden darf. Eine vorhandene Wasserleitung dient ausschließlich dem bestehenden Wohnhaus und kann für das neue Wohnhaus nicht genutzt werden. Daher ist ein neuer Hausanschluss erforderlich, dessen Kosten vollständig von der Bauherrin zu tragen sind. Vor Einreichung eines Bauantrags ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrags sicherzustellen, um die hohen Kosten für die Erschließung verbindlich abzusichern. Gleiches gilt für den Abwasseranschluss. Für die Bauvoranfrage ist die Erschließung technisch möglich und damit ausreichend; für das Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine rechtlich und wirtschaftlich gesicherte Erschließung nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zudem ein Entwässerungsplan einzureichen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr, insbesondere in Bezug auf das benachbarte Wohnhaus, ist ebenfalls beim Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Für das Wohnhaus sind zwei Stellplätze vorgesehen; diese Anzahl wird als ausreichend angesehen und muss im Bauantrag erneut mit Plan dargestellt werden, entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird zur Bauvoranfrage erteilt, da sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Frage der gesicherten Erschließung, insbesondere der Wasserversorgung, war nicht Gegenstand der Bauvoranfrage und ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Nachweise zu belegen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0**

### **3.5 Information zur Anwendung des Bauturbos (§ 246e BauGB) und zur Zustimmungsregelung nach § 36a BauGB**

Seit dem 30. Oktober 2025 ist das *Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung* in Kraft. Zentrales Element ist der befristete § 246e BauGB („Bauturbo“), der bis Ende 2030 zusätzliche Möglichkeiten zur Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorgaben eröffnet, um Wohnraumschaffung zu erleichtern.

Der § 246e BauGB erlaubt – unter engen Voraussetzungen – Abweichungen von Regelungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung sowie von städtebaulichen Satzungen, insbesondere im Innenbereich und im siedlungsnahen Außenbereich. Ergänzend bestehen bereits unbefristete Instrumente wie § 31 Abs. 3 BauGB (systematische Befreiungen in Bebauungsplangebieten) und § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Die kommunale Planungshoheit bleibt ausdrücklich gewahrt. Vorhaben nach diesen Regelungen sind nur zulässig, wenn die Gemeinde zustimmt. Ohne diese Zustimmung darf die Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigung erteilen. Die Gemeinde muss ihre Entscheidung innerhalb von drei Monaten treffen; andernfalls tritt eine gesetzliche

Zustimmungsfiktion ein. Eine formelle Begründungspflicht für eine Ablehnung besteht zwar nicht, eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung wird jedoch zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten dringend empfohlen.

Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft und über städtebauliche Verträge abgesichert werden. In Betracht kommen insbesondere Regelungen zu:

- Anteilen geförderten Wohnraums,
- verbindlichen Bau- und Umsetzungsfristen,
- Beteiligungen an sozialer oder infrastruktureller Folgeeinrichtung.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzuhalten, dass der sogenannte Bauturbo kein Automatismus und kein Ersatz für Bauleitplanung ist, sondern ein steuerungsbedürftiges Einzelfallinstrument. Ohne klare gemeindliche Leitlinien besteht das Risiko uneinheitlicher Entscheidungen, politischer Einzelfallabwägungen und langfristiger Planungsunsicherheiten (z. B. Funktionslosigkeit bestehender Bebauungspläne).

Die Verwaltung empfiehlt daher, vor einer praktischen Anwendung gemeinsam mit dem Gemeinderat Orientierungs- bzw. Prüfleitlinien zu erarbeiten. Diese sollen festlegen, in welchen Gebieten, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Mindestanforderungen eine Zustimmung grundsätzlich in Betracht kommt.

Eine vertiefte rechtliche Darstellung der einzelnen Instrumente und deren Abgrenzung erfolgt in einem gesonderten Termin.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **4 Bekanntgabe und Zustimmung zu den im Haushaltsjahr 2025 erhaltenen Spenden**

Die Verwaltung gab dem Gemeinderat bekannt, welche Spenden die Gemeinde Reichertshausen im Haushaltsjahr 2025 erhielt.

Der Gesamtbetrag der erhaltenen Spenden beläuft sich auf 4.554,00 €.

Nach den Handlungsempfehlungen des Bayer. Staatsministerium des Innern ist auf Transparenz und Kontrolle der Zuwendungsvorgänge hinzuwirken. Es wird empfohlen, etwaige rechtliche Beziehungsverhältnisse zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsgeber, die bei verständiger Würdigung im Zusammenhang mit der Spende beeinflusst werden könnten, zu untersuchen.

### **Beschluss:**

Auf der genannten Grundlage nahm der Gemeinderat die Auflistung zur Kenntnis und stimmte den Spenden, welche im Haushaltsjahr 2025 an die Gemeinde zugeflossen sind, zu. Sie wurden/werden vollständig für die entsprechenden Zwecke verwendet. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Auflistung der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 15 Nein 0**

## **5 Bekanntgaben und Informationen**

---

- Die nächste Gemeinderatssitzung findet am Donnerstag, den 05.02.2026 statt.
- Die Eschenfällung findet von Dienstag (03.02.2026) bis Freitag (06.02.2026) statt.
- Bezüglich des Glasfaserausbaus fand am 16.12.2025 mit den Nachbarkommunen Jetzendorf, Ilmünster und Scheyern ein Treffen in der Stadt Geisenfeld. Dort wurde eine weitere Möglichkeit der Umsetzung besprochen. Nach Erläuterung der Stadt Geisenfeld finanzierte diesen Ausbau komplett selbst über ihr Kommunalunternehmen „GERN“. Mit dem Förderanteil betrug der Eigenanteil auch weiterhin 10 %. Das Glasfasernetz wird nun an die Telekommunikationsunternehmen verpachtet. So kann der noch offene Eigenanteil von 10 % in den nächsten 10 Jahren wieder reinvestiert werden. Die Verwaltung hegt großes Interesse an dieser Vorgehensweise, sodass derzeit ein Austausch mit der Stadt Geisenfeld stattfindet. Sie würden den Gemeinden auch bei der Planung sowie Umsetzung unterstützen.
- Als weitere Information konnte die Verwaltung bekanntgeben, dass sich die Auswirkungen der Konsolidierung weiterhin sehr positiv entwickeln. Nachdem im letzten Jahr schon rund 357.000 € eingespart wurden, konnte dieses Jahr sogar wieder eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von rund 84.000 € erwirtschaftet werden. Auch auf den Konten konnte man zum Jahresabschluss ein positives Saldo verbuchen.

## **6 Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates**

---

-keine-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister um 20:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

---

Benjamin Bertram-Pfister  
1. Bürgermeister

---

Dennis Fuhrberg  
Schriftführung