



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 09.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:55 Uhr
Ort:	im Großen Sitzungssaal des Rathauses Reichertshausen

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Bertram-Pfister, Benjamin

2. Bürgermeister

Reili, Josef

ab Tagesordnungspunkt 2.2

3. Bürgermeisterin

Knoll, Marianne

Mitglieder des Gemeinderates

Dick, Alexander

Dick, Lorenz

Fiedl, Ludwig

Haun jun., Josef

Karmann, Sebastian

Kistler, Sabine

Linner, Wolfgang

Mayer, Konrad

Moll, Konrad

Neumeier, Dominik

Schelle-Mayr, Brigitte

Schemitsch, Petra

Siebel, Alice

Steffen, Maximilian

Stocker, Elisabeth

ab Tagesordnungspunkt 2.2

ab Tagesordnungspunkt 2.3

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Rauscher, Laura

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Aumüller, Armin Christian

Bischoff, Gerhard

Neufeld, Martin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderates vom 18.06.2026**
- 2. Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten**
 - 2.1** Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 690 und 690/8 Gmk. Paindorf - Zustimmung nach § 36 a BauGB
Vorlage: FBIV/009/2026
 - 2.2** Bauantrag zur Errichtung eines Achtfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 337/5 Gmk. Reichertshausen - Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorlage: FBIV/008/2026
 - 2.3** Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohneinheiten in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Stall auf Fl.Nr. 930 sowie zur Errichtung von zwei Wohneinheiten in einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl.Nr. 868/1, Gemarkung Langwaid – Erneute Entscheidung gemäß § 36 BauGB
Vorlage: SG40/001/2026
- 3. Novellierung des BayKiBiG; Information zu den neuen Fördervorgaben**
- 4. Bekanntgaben und Informationen**
- 5. 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 des Gemeinderates vom 18.06.2026

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GO von den Gemeinderäten Josef Haun und Elisabeth Stocker, da sie auf der Sitzung am 18.06.2026 nicht anwesend waren.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2 Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten

2.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 690 und 690/8 Gmk. Paindorf - Zustimmung nach § 36a BauGB

Dem Gemeinderat liegt ein Antrag auf Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/8, Gemarkung Paindorf vor.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen der Sonderregelung des § 246e BauGB. Grundlage für die gemeindliche Entscheidung sind die vom Gemeinderat beschlossenen Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des § 246e BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Die Firsthöhe beträgt 7,70 m, die Gebäudelänge 9,66 m und die Gebäudetiefe 11,85 m. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Nutzung und der Gebäudeabmessungen grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Zur Anpassung an die unterschiedlichen Geländehöhen sind Mauerscheiben bzw. Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,15 m vorgesehen. Anhand der vorliegenden Unterlagen kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob diese Anlagen bei der Ermittlung der GRZ II zutreffend berücksichtigt wurden.

Nach den Darstellungen des BayernAtlas liegt das Vorhabengrundstück innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Ein Entwässerungsplan sowie ein Nachweis zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung wurden bislang nicht vorgelegt, sodass diese Belange derzeit nicht abschließend geprüft werden können.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichertshausen sind für das Vorhaben zwei Stellplätze erforderlich. Der Stellplatzbedarf wird durch die geplante Doppelgarage erfüllt. Die Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen ist entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Im Rahmen der Beteiligung des Landratsamtes wurde mitgeteilt, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Einhaltung entsprechender Auflagen keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Auch hinsichtlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Durchlüftungs- bzw. Kaltluftzone bestehen gegen das konkrete Bauvorhaben keine

grundsätzlichen fachlichen Bedenken, da die Zone durch die gegenüberliegende Bebauung bereits eingeengt ist und weiterhin ausreichende Freiflächen vorhanden sind. Das Landratsamt weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Auswirkungen einer Zustimmung auf mögliche weitere Bauvorhaben innerhalb der Durchlüftungs- bzw. Kaltluftzone derzeit nicht abschließend beurteilt werden können. Im Rahmen der gemeindlichen Ermessensentscheidung nach § 246e BauGB ist daher auch die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für weitere Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat versagt die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/8, Gemarkung Paindorf.

Der Gemeinderat sieht im Rahmen seiner Ermessensentscheidung nach § 246e BauGB die Gefahr, dass durch eine Zustimmung eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Durchlüftungs- bzw. Kaltluftzone entsteht. Da die Auswirkungen weiterer Bauvorhaben auf die Funktionsfähigkeit dieser Freifläche derzeit nicht abschließend beurteilt werden können, wird die Zustimmung versagt.

Ergänzend ist festzustellen, dass derzeit auch kein prüffähiger Entwässerungsplan sowie kein Nachweis zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen. Ebenso kann anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden, ob die geplanten Mauerscheiben bei der Ermittlung der GRZ II zutreffend berücksichtigt wurden.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 7 Nein 8

Für den Beschluss:

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Ludwig Friedl, Sabine Kistler, Konrad Mayer, Alice Siebel und Brigitte Schelle-Mayr

Gegen den Beschluss:

Gemeinderäte Alexander Dick, Lorenz Dick, Josef Haun, Sebastian Karmann, Konrad Moll, Dominik Neumeier, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/8, Gemarkung Paindorf.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und entspricht den Zielsetzungen des § 246e BauGB. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat unter Einhaltung der festgelegten Auflagen keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Auch hinsichtlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Durchlüftungs- bzw. Kaltluftzone bestehen seitens des Landratsamtes gegen das konkrete Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Die im weiteren Genehmigungsverfahren erforderlichen fachlichen Nachweise, insbesondere zur Grundstücksentwässerung, zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im wassersensiblen Bereich sowie zur Berücksichtigung der Mauerscheiben bei der Ermittlung der GRZ II, sind im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt sicherzustellen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 8 Nein 7

Für den Beschluss:

Gemeinderäte Alexander Dick, Lorenz Dick, Josef Haun, Sebastian Karmann, Konrad Moll, Dominik Neumeier, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Gegen den Beschluss:

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Ludwig Friedl, Sabine Kistler, Konrad Mayer, Alice Siebel und Brigitte Schelle-Mayr

2.2 Bauantrag zur Errichtung eines Achtfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 337/5 Gmk. Reichertshausen - Einvernehmen nach § 36 BauGB

Für das Grundstück Fl.Nr. 337/5, Gemarkung Reichertshausen, liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Achtfamilienwohnhauses mit den erforderlichen Stellplätzen vor. Im Zuge der Prüfung wurden die von der Gemeinde angeforderten Unterlagen nachgereicht. Hierzu zählen insbesondere die Nachweise über die versickerungsfähige Ausführung der Stellplätze sowie die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen. Die geplante Begrünung entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Ebenso sind die Wasserver- und Abwasserentsorgung grundsätzlich gewährleistet. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ergibt sich aufgrund der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen stehen im betroffenen Bereich Löschwassermengen zwischen 48 m³/h und 96 m³/h zur Verfügung. Ob die erforderliche Löschwassermenge am maßgeblichen Hydranten dauerhaft und mit dem erforderlichen Restdruck bereitgestellt werden kann, ist derzeit nicht eindeutig nachgewiesen. Die Stellplatzberechnung wurde anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung geprüft. Für vier Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist jeweils ein Stellplatz erforderlich (insgesamt 4 Stellplätze). Für vier Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² sind jeweils zwei Stellplätze erforderlich (insgesamt 8 Stellplätze). Zusätzlich sind gemäß § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwei Besucherstellplätze nachzuweisen. Insgesamt sind somit 14 Stellplätze erforderlich. Dieser Stellplatznachweis wird in den eingereichten Bauvorlagen erbracht.

Bedenken

Die Gemeinde weist darauf hin, dass ihre Prüfung ausschließlich auf Grundlage der vom Bauherrn bzw. der Baugenehmigungsbehörde vorgelegten Bauunterlagen erfolgt.

Eine Prüfung von Vermarktungsunterlagen oder sonstigen Veröffentlichungen ist nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmenverfahrens nach § 36 BauGB.

Im Rahmen der Bearbeitung sind der Gemeinde jedoch folgende Auffälligkeiten aufgefallen:

- Die auf der Internetseite des Investors sowie auf ImmobilienScout24 veröffentlichten Wohnflächen weichen teilweise von den eingereichten Bauvorlagen ab. Sollten die veröffentlichten Wohnflächen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, könnte sich hieraus ein höherer Stellplatzbedarf nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergeben.
- Den beiden Erdgeschosswohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils unter 50 m² sind außergewöhnlich große, als Hobbyräume bezeichnete Kellerräume zugeordnet, deren Fläche nahezu der jeweiligen Wohnfläche entspricht. Nach den eingereichten Bauunterlagen erfüllen diese Räume offenbar nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume hinsichtlich Belichtung und Belüftung und sind als Nutzräume ausgewiesen. Eine Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken wäre bauordnungsrechtlich unzulässig.

- Bei der Vermarktung des Vorhabens wird ein Stellplatz als „Carport“ angeboten. Aus den eingereichten Bauvorlagen ergibt sich jedoch lediglich ein durch eine Terrassenüberdachung geschützter Stellplatz.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird derzeit nicht erteilt, da die gesicherte Löschwasserversorgung für das Vorhaben derzeit nicht abschließend nachgewiesen ist.

Sollte die erforderliche Löschwasserversorgung durch geeignete Maßnahmen des Bauherrn dauerhaft sichergestellt und gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachgewiesen werden sowie aus gemeindlicher Sicht keine weiteren Einwände bestehen, wird die Verwaltung ermächtigt, das Einvernehmen über den Büroweg zu erteilen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 16 Nein 1

Für den Beschluss:

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Alexander Dick, Lorenz Dick, Ludwig Friedl, Josef Haun, Sebastian Karmann, Konrad Mayer, Konrad Moll, Dominik Neumeier, Alice Siebel, Brigitte Schelle-Mayr, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Gegen den Beschluss:

Gemeinderätin Sabine Kistler

2.3 Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohneinheiten in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Stall auf Fl.Nr. 930 sowie zur Errichtung von zwei Wohneinheiten in einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl.Nr. 868/1, Gemarkung Langwaid – Erneute Entscheid

Dem Gemeinderat liegt erneut eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohneinheiten in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Stall auf Fl.Nr. 930 sowie zur Errichtung von zwei Wohneinheiten in einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl.Nr. 868/1, Gemarkung Langwaid, vor.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat die Gemeinde erneut gemäß § 36 BauGB beteiligt. Gegenstand der erneuten Beteiligung ist die Bauvoranfrage hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Nach Mitteilung des Landratsamtes liegen die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Die rechtliche Prüfung dieser Voraussetzungen obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Die Erschließung wurde im Vorbescheidsverfahren ausdrücklich ausgeklammert und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Entscheidung. Ebenso erfolgt die Prüfung der erforderlichen Stellplätze sowie weiterer bauordnungsrechtlicher Anforderungen erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens keine Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage.

Die rechtliche Beurteilung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB obliegen der Unteren Bauaufsichtsbehörde im weiteren Verfahren.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 17 Nein 1

Für den Beschluss:

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Alexander Dick, Lorenz Dick, Ludwig Friedl, Josef Haun, Sebastian Karmann, Sabine Kistler, Konrad Mayer, Dominik Neumeier, Alice Siebel, Brigitte Schelle-Mayr, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Gegen den Beschluss:

Gemeinderat Konrad Moll

3 Novellierung des BayKiBiG; Information zu den neuen Fördervorgaben

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister informierte den Gemeinderat zu den aktuellen Fördervorgaben zum BayKiBiG.

Leider sind noch keine genauen Vorgaben durch Gesetze geregelt, daher können viele Fragen der Eltern, die derzeit noch behaftet mit vielen Unsicherheiten sind, nicht abschließend beantwortet werden. Aus diesem Grund informierte 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister über die momentan feststehenden Fakten:

Erst seit ein paar Wochen ist die Novellierung des Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes (Festlegung der Finanzierung der Kinderbetreuung in Bayern) bekannt und wird zum 01.01.2027 erwartet.

Grundsätzlich soll die Finanzierung der Kindertagesstätten auf drei Säulen erfolgen:

- 1/3 Eltern
- 1/3 Gemeinde
- 1/3 Freistaat Bayern

Die Realität zeigt aber, dass die Gemeinde Reichertshausen derzeit 44,01 %, der Freistaat Bayern 39,26 %, der Anteil der Eltern bei 15,15 % und der Anteil der Gastgemeinden bei 1,58 % liegt. Damit trägt die Gemeinde die Hauptlast aus den 3.354.806,00 € in diesem Bereich. Auf Rückfrage wird darauf hingewiesen, dass diese Drittelung auch bei Übernahme der Eltern der 100,-- € bei weitem nicht erreicht wird. Seit ca. 5 Jahren fördert der Freistaat Bayern die Eltern über einen Zuschuss zu den Kindergartengebühren von 100,00 €. Diese 100,00 € werden zweckgebunden an die Gemeinde gegeben, d.h. die Gebühren der Gemeinde blieben immer unverändert, es wurden aber zweckgebunden 100,00 € abgezogen.

Diese Zweckbindung soll es nun nicht mehr geben. Die Gemeinde bekommt die 100,00 € zwar weiterhin, muss sie aber nicht mehr den Eltern auszahlen.

Und hier stellen sich folgende Fragen:

- Die Gemeinde könnte das Geld dafür nutzen ihr Defizit zu verringern, dann steigen die Gebühren der Eltern wiederum auf das Vorförder-Niveau, also um 100,00 €.
- Die Gemeinde zahlt die 100,00 € weiterhin – als freiwillige Leistung – an die Eltern. Hierbei ist zu beachten, dass es sich immer noch während der Konsolidierung um eine freiwillige Leistung handelt.

Wahrscheinlich ist ein Kompromiss die beste Lösung. Dies soll aber zunächst mit den anderen Gemeinden aus dem Landkreis besprochen werden, damit eine möglichst einheitliche Vorgehensweise abgesprochen werden kann. Aus diesem Grund ist auch heute keine Beschlussfassung vorgesehen.

Zur Kenntnis genommen

4 Bekanntgaben und Informationen

- Die nächste Gemeinderatssitzung ist am 30.07.2026.
- Der Heizöltank für die Grundschule in Steinkirchen wurde bestellt, der optimale Aufstellungsort wird aktuell ermittelt.
- Der Wassercent wurde zum 01.07.2026 eingeführt. Bisher erhielt die Gemeinde noch keine genaueren Informationen. Eine Nachkalkulation ist nicht möglich, da die 10 Cent keinen großen Einfluss auf den Wasserpreis hat. Dies wird in die nächste Kalkulation aufgenommen.
- Im Januar 2027 ist eine Klausur des Gemeinderats vorgesehen. Hier soll zunächst das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zum Schulkonzept erarbeitet werden, im weiteren Verlauf können auch andere Themen besprochen werden.
- 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister möchte neue Wege im Beteiligungsprozess der Jugendlichen gehen. Hier zur Seite stehen der Jugendbeauftragte Felix Dick, der Jugendzweckverband Haimhausen sowie der Kreisjugendring. Eine erste Besprechung hierzu fand bereits statt.

5 Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates

3. Bürgermeisterin Marianne Knoll wies auf Dauerparker in der Angerhofstraße zwischen Ampel und Unterführung hin. Sie schlägt eine zeitliche Beschränkung vor.
Dieses Thema wird bei der Verkehrsschau bewertet.

Gemeinderätin Brigitte Schelle-Mayr beantragte ein Schild „gefährliche Kurve“ zwischen Gurnöbach und Triefing.

Hier ist bereits ein Schild bestellt und wird zeitnah aufgestellt.

Gemeinderat Josef Haun berichtete, dass er hier von einer „Driftstrecke“ gehört hat.

Gemeinderat Ludwig Friedl wies auf einen Überwuchs von wildem Wein und von einem Baum aus dem Grundstück Hofberg 30 auf den Gehweg hin.

Dies wird geprüft.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Benjamin Bertram-Pfister
1. Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung