



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, GRUNDSTÜCKS-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 03.02.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:38 Uhr
Ort:	in der Mensa der Grund- und Mittelschule Reichertshofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Franken, Michael

Ausschussmitglieder

Kirmaier, Bernhard
Kirmaier, Martin
Kothmeier, Adolf
Lindenmeier, Dieter
Link, Georg
Pfab, Georg
Schretzlmeier, Konrad
Semantke, Gerhard

Schriftführung

Winkelmeier, Julia

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 17.12.2025 - öffentlicher Teil -
2. Behandlung von Bauanträgen
 - 2.1 Bekanntgabe von Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden
 - 2.2 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten, Carports und oberirdischen Stellplätzen, Fl.Nrn. 586, 204/4, 201/9 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Neuburger Straße 16 in Reichertshofen;
Erneute Beteiligung
 - 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Terrassenüberdachung und Terrasse, Fl.Nr. 1307 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 11 in Winden am Aign;
Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB
 - 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1297 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 33 in Winden am Aign;
Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB
3. Verkehrsangelegenheiten;
Antrag auf Errichtung eines Fußgängerüberwegs an der Bushaltestelle im Ortsteil Winden am Aign
4. Straßenbeleuchtung;
Antrag auf Überprüfung der Beleuchtung
5. Informationen der Verwaltung
 - 5.1 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Lagerhalle, Fl.Nr. 26 Gemarkung Winden am Aign, Am Weiher 4 in Winden am Aign;
Bekanntgabe einer Eilentscheidung
 - 5.2 Anfragen/Anliegen bei Bürgerversammlungen
6. Anfragen
7. Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen

Erster Bürgermeister Michael Franken eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 17.12.2025 - öffentlicher Teil -

Die Niederschrift ist für die Gremiumsmitglieder im RatsInformationssystem einsehbar.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 17.12.2025 - öffentlicher Teil - wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2. Behandlung von Bauanträgen

2.1 Bekanntgabe von Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden

Aufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Erweiterung der Garage
Westendstraße 10, Fl.Nr. 360/39 Gemarkung Winden am Aign

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Am Sportplatz 9a, Fl.Nr. 460/109 Gemarkung Langenbruck

Verlängerung:

Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Fertiggaragen und 2 KFZ-Stellplätzen
Forststraße, Fl.Nr. 143/2 Gemarkung Hög

Vorbescheid:

Bebauung des Teilgrundstücks mit je einem Einfamilienhaus
Waldinger Straße 72, Fl.Nrn. 364/7, 364/13 Gemarkung Reichertshofen

Folgende Vorhaben wurden im Freistellungsverfahren behandelt:

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Bachstraße 37, Fl.Nr. 1272 Gemarkung Winden am Aign

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Wiesenstraße 12, Fl.Nr. 1268 Gemarkung Winden am Aign

2.2 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten, Carports und oberirdischen Stellplätzen, Fl.Nrn. 586, 204/4, 201/9 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Neuburger Straße 16 in Reichertshofen; Erneute Beteiligung

Es wurde ein Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten, Carports und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 586, 204/4, 201/9 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Neuburger Straße 16 in Reichertshofen zur erneuten Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen an den Markt

Reichertshofen übersandt. Nachdem der ursprüngliche Bauantrag mit 14 Wohneinheiten und 14 Stellplätzen eingereicht wurde, wurde jetzt eine Umplanung auf 12 Wohneinheiten mit 8 Stellplätze und 8 Doppelparkerstellplätze durchgeführt.

Der Vorbescheid zu diesem Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 17.09.2024 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen dazu wurde erteilt. Allerdings wurde der Vorbescheid durch den Bauherrn zurückgenommen.

Bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 23.09.2025 wurde der Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten, Carports und oberirdischen Stellplätzen behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Laut Planzeichnungen sollen auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser in einem Ausmaß von jeweils 19,36 m x 7,86 m (ursprünglich 25,36 m x 7,86 m) mit einer Bauweise von EG + OG + DG mit einer Firsthöhe von 9,90 m und einer Wandhöhe von 6,60 m bzw. 8,38 m errichtet werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Für das Bauvorhaben werden insgesamt 24 Stellplätze errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Die Beurteilung richtet sich damit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Kriterien zur Ableitung der Umgebungsbebauung sind nicht zulässig, so kommt es u. a. nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten an.

Das Vorhaben fügt sich weiterhin hinsichtlich der Art (Wohnnutzung) und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Für 12 Wohnungen sind lt. Stellplatzsatzung 24 Stellplätze erforderlich, die auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Diese werden mit 8 Stellplätzen und 8 Doppelparkerstellplätzen (16 Stellplätze) in Doppelparkergaragen nachgewiesen.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Mit dem Bauherrn wurde eine Sondervereinbarung aufgrund einer größeren Dimensionierung des Wasserhausanschlusses abgeschlossen. Die Kosten für die Herstellung, Verbesserung, Erneuerung und Veränderung der bestehenden Wasserleitung trägt der Bauherr.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu oben genanntem Bauvorhaben wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**2.3 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Terrassenüberdachung und Terrasse, Fl.Nr. 1307 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 11 in Winden am Aign;
Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB****

Am 03.12.2025 wurde ein Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Terrassenüberdachung und Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 1307 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 11 in Winden am Aign zur Zustimmung nach § 36a BauGB an den Markt Reichertshofen übersandt.

Das Einfamilienhaus wird in der Bauweise EG + OG mit einem Ausmaß von 11,74 m x 9,61 m geplant. Das Bauvorhaben wird mit einer Wandhöhe von 6,21 m, einer Firsthöhe von 8,27 m sowie einem Walmdach errichtet. Die Flachdachgarage hat laut Planzeichnungen ein Ausmaß von 11,74 m x 7,11 m.

Dieses Bauvorhaben wurde bereits im Genehmigungsverfahren mit Schreiben vom 18.08.2025 behandelt. Allerdings möchte der Bauherr von der festgesetzten Höhenlage des Bebauungsplanes abweichen. Hierfür wäre eine Befreiung erforderlich.

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1307 Gemarkung Winden am Aign befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest neu“ des Marktes Reichertshofen und entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung durch Text Nr. 2.1 – Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Begrenzung zulässig.
Als Höhenlage wurde 394,50 m ü. NHN im Bebauungsplan festgelegt. Somit wäre eine Überschreitung des Höhenbezugspunktes bis 395,00 m ü. NHN möglich. Der Bauherr gibt allerdings in den Planunterlagen einen Höhenbezugspunkt von 395,37 m ü. NHN an.
Der Bauherr begründet die Befreiung wie folgt:
*„Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Straßenverlaufshöhe entlang des zu bebauenden Grundstücks, ergibt sich im Bereich der Zufahrt ein kritischer Tiefpunkt. Bei anfallenden Regenereignissen, insbesondere Starkregenereignissen, ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser der Straße die Wiesenstraße herunterfließt und unkontrolliert im Bereich des Tiefpunkts mündet. Ohne die Erhöhung ist das Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude und somit die Entstehung von Bauschäden und die Gefährdung der Bausubstanz nicht auszuschließen.
Die Einhaltung der maximal zulässigen Höhe von 395,00 m ü. NHN ist angesichts der Geländesituation unzumutbar und würde die dauerhafte Bausicherheit und die Wohnbarkeit gefährden. Der Bauherr plant, die maximal zulässige Höhe von 395,00 m ü. NHN (Festsetzung 394,50 m ü. NHN + 50 cm zulässige Überschreitung) um 37 cm zu erhöhen. Die geplante Höhenlage beläuft sich somit auf 395,37 m ü. NHN OK FFB. Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung der Höhenlage dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude gemäß § 246e BauGB, Abs. 1 Nr. 1 und unterstützt somit ausdrücklich das Ziel des Bau-Turbos.“*

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 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 sind. Im Bebauungsplangebiet sind keine Befreiungen vorhanden. Durch das Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest neu“ des Marktes Reichertshofen berührt.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte eine Zustimmung nach § 36a BauGB gut überdacht werden, da sie für die Zukunft einen Bezugsfall darstellt. Bei gleich gelagerten Fällen müsste dann ebenfalls zugestimmt werden. Vor der heutigen Sitzung fand hierzu ein Ortstermin statt, wo die tatsächlichen Gegebenheiten für dieses Bauvorhaben in Augenschein genommen wurden. Aus Sicht der Mehrheit der Ausschussmitglieder kann die Zustimmung bzgl. der Befreiung zur Höhenlage erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu prüfen.

Beschluss:

Die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB zu oben genanntem Bauvorhaben wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1297 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 33 in Winden am Aign; Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB

Am 23.01.2026 wurde ein Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1297 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 33 in Winden am Aign zur Zustimmung nach § 36 a BauGB an den Markt Reichertshofen übersandt.

Das Einfamilienhaus wird in der Bauweise UG + EG mit einem Ausmaß von 16,63 m x 9,24 m geplant. In dem Gebäude befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung. Das Bauvorhaben wird mit einer Wandhöhe von der Hangseite

mit 6,19 m sowie von der Straßenseite mit 3,17 m, einer Firsthöhe von der Hangseite mit 7,87 m sowie von der Straßenseite mit 4,85 m errichtet. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 20°. Die Flachdachgarage hat laut Planzeichnungen ein Ausmaß von 9,00 m x 7,00 m.

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1297 Gemarkung Winden am Aign befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen und entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung durch Text Nr. 2.1 – Höhe baulicher Anlage und Höhenlage der Gebäude
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Begrenzung zulässig.
Als Höhenlage wurde 392,50 m ü. NHN im Bebauungsplan festgelegt. Somit wäre eine Überschreitung des Höhenbezugspunktes bis 393,00 m ü. NHN möglich. Die Bauherren geben allerdings in den Planunterlagen einen Höhenbezugspunkt von 393,63 m ü. NHN an.
Die Bauherren begründen die Befreiung wie folgt:
*„Das Grundstück befindet sich in ausgeprägter Hanglage. Aufgrund der natürlichen Topografie ergibt sich ein Abfluss von Oberflächenwasser in Richtung des geplanten Baukörpers. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses würde sich ein starkes Gefälle von der öffentlichen Straße unmittelbar auf das Gebäude hin ausbilden.
Vor dem Hintergrund zunehmend häufiger und intensiver Starkregenereignisse würde dies zu einem erheblichen Überflutungsrisiko führen. Insbesondere wäre bei Starkregen mit einem konzentrierten Zufluss von Oberflächenwasser auf die Garage sowie auf das Erdgeschoss zu rechnen. Die Gefahr von Sachschäden und Nutzungseinschränkungen wäre dauerhaft gegeben.
Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Wiesenstraße im Bereich des Grundstücks von der Gemeinde höher hergestellt wurde als ursprünglich vorgesehen. Diese geänderte Erschließungssituation ist nicht vom Bauherren verursacht und verschärft die Abfluss- und Gefällesituation erheblich. Bei strikter Einhaltung der Bebauungsplanhöhe würde das Gebäude in eine ungünstige Tiefpunktlage geraten; zugleich wäre die Grundstückszufahrt außergewöhnlich steil und verkehrstechnisch nur eingeschränkt nutzbar.
Die zwingende Anwendung der festgesetzten OKFFB-Höhe würde daher zu einer unbilligen Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB führen, da das Bauvorhaben entweder nur mit erheblichen technischen Zusatzmaßnahmen oder mit einem dauerhaft erhöhten Überflutungsrisiko realisierbar wäre.
Der im Bebauungsplan vorgesehene Höhen-Spielraum vom +/- 50 cm reicht angesichts der konkreten Geländesituation, der starken Hanglage sowie der veränderten klimatischen Rahmenbedingungen nicht aus, um das Gebäude dauerhaft sicher und schadenfrei zu errichten. Die Überschreitung der OKFFB-Höhen um 63 cm ist erforderlich, um den besonderen topografischen und hydrologischen Gegebenheiten des Grundstücks Rechnung zu tragen und eine wirksame Starkregenvorsorge zu gewährleisten. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenlage wären umfangreiche Erdbewegungen notwendig, um die gewünschte Nutzung des Gartens herstellen zu können. Dies würde zu unverhältnismäßigen Kosten, vermeidbaren Eingriffen in das natürliche Gelände sowie zu einer technisch und wirtschaftlich nachteiligen Lösung führen. Durch die beantragte Höhenlage kann der Erdaushub auf ein Minimum reduziert und das Gebäude besser an die natürliche Topografie angepasst werden. Die beantragte Lösung stellt damit das verhältnismäßige und mildeste Mittel dar. Durch die beantragte Höhenanpassung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke verursacht. Die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgt weiterhin schadlos innerhalb des Grundstücks, eine Umleitung oder Mehrbelastung der Nachbarschaft ist nicht zu erwarten.
Die beantragte Befreiung ist aufgrund der besonderen topografischen und hydrologischen Situation des Grundstücks einzelfallbezogen und entfaltet keine Präzedenzwirkung für andere Grundstücke im Baugebiet. Die Befreiung betrifft ausschließlich die Höhenlage des Gebäudes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr trägt das Vorhaben den Zielen einer klimaangepassten, vorsorgenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.“*

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 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 sind. Im Bebauungsplangebiet sind keine Befreiungen vorhanden. Durch das Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest neu“ des Marktes Reichertshofen berührt.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte eine Zustimmung nach § 36a BauGB gut überdacht werden, da sie für die Zukunft einen Bezugsfall darstellt. Bei gleich gelagerten Fällen müsste dann ebenfalls zugestimmt werden.

Vor der heutigen Sitzung fand hierzu ein Ortstermin statt, wo die tatsächlichen Gegebenheiten für dieses Bauvorhaben in Augenschein genommen wurden. Das Gebäude wirkt von der Straßenseite eingeschossig, da das Bauvorhaben mit einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss errichtet wird. Aus Sicht des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses kann somit die Zustimmung bzgl. der Befreiung zur Höhenlage erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu prüfen.

Beschluss:

Die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB zu oben genanntem Bauvorhaben wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**3. Verkehrsangelegenheiten;
Antrag auf Errichtung eines Fußgängerüberwegs an der Bushaltestelle im Ortsteil Winden am Aign**

Am 17.12.2025 hat sich der Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss mit der Errichtung eines Fußgängerüberweges an der Bushaltestelle im Ortsteil Winden am Aign befasst. Die Entscheidung wurde damals zurückgestellt. Es sollte ein Ortstermin durchgeführt werden. Dieser hat im Vorfeld zur Sitzung stattgefunden.

In seiner Sitzung vom 29.04.2025 wurde der Ausschuss über den Antrag der SPD-Fraktion vom 08.04.2025 informiert. Diese Thematik wurde seit Jahren immer wieder in Bürgerversammlungen angesprochen und auch im Gremium behandelt.

Der Antrag wurde vorab für die Mitglieder des Gremiums in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Bereits in der Sitzung am 24.04.2018 hat der Bauausschuss die Verwaltung mit einer weiteren Prüfung der Umsetzbarkeit eines Fußgängerüberweges an dieser Stelle beauftragt. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde die Örtlichkeit 2019 mit der Polizeiinspektion Geisenfeld besichtigt. Diese machte darauf aufmerksam, dass Fußgängerüberwege nur dort errichtet werden dürfen, wo eine besondere Verkehrslage das erfordert.

In der Sitzung im Mai 2019 wurde der Bauausschuss darüber informiert, dass die Voraussetzungen für einen Fußgängerüberweg an dieser Stelle nicht vorliegen würden, u. a. aufgrund der fehlenden Krafffahrzeugverkehrsstärke. Auch die Polizei bestätigte, dass die Voraussetzungen nicht gegeben seien.

Ziffer 2.3 Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) setzt bestimmte Fußgänger-Querungszahlen sowie Krafffahrzeugverkehrsstärken voraus (über 200 Kfz je Spitzenstunde und gleichzeitig mindestens 50 querenden Fußgängern je Spitzenstunde).

Im Gegensatz zur früheren Rechtslage handelt es sich hierbei mittlerweile um rechtlich unverbindliche Empfehlungen. Das bedeutet, dass diese Zahlen als Richtlinien herangezogen werden können.

Ein Fußgängerüberweg hat aber noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen – dies sind u. a. nachfolgende:

So kommt die Anlage von Fußgängerüberwegen in der Regel nur in Frage, wenn auf beiden Straßenseiten Gehwege vorhanden sind (VwV-StVO zu § 26).

Für die Erkennbarkeit und die Sicht verlangen die R-FGÜ folgende Sichtweiten – diese Regelung ist verbindlich:

	Kfz-Geschwindigkeit (Vzul)	
	50 km/h	30 km/h
Erkennbarkeit von FGÜ	100 m	50 m
Sichtweite von und auf Warteflächen	50 m	30 m

Ebenso ist nach den R-FGÜ eine bestimmte Beschilderung erforderlich, auch muss ein gewisser Beleuchtungsstandard gewährleistet sein.

Eine genaue Prüfung der Voraussetzungen erfolgt im Falle eines positiven Grundsatzbeschlusses.

Über die Jahre fanden in diesem Bereich oder in der Nähe immer wieder Messungen der Kraftfahrzeugverkehrsstärke statt. Die nach den R-FGÜ erforderliche Mindestzahl von 200 Kfz/h wurde zu keinem Zeitpunkt erreicht.

Eine Messung in Winden am Aign (Höhe Hauptstr. 8) vom 20.07.2022 bis 28.07.2022 ergab 9985 Messungen innerhalb von 198 Stunden. In Spitzenzeiten ergaben sich im Schnitt ca. 110 Messungen zwischen 18 und 19 Uhr.

Eine weitere Messung in Winden am Aign (Bereich Bushaltestelle) vom 30.06.2025 bis 01.08.2025 ergab 23.957 Messungen innerhalb von 771 Stunden. In Spitzenzeiten ergaben sich im Schnitt ca. 70 Messungen zwischen 20 und 21 Uhr.

Am 29.04.2025 wurden dem Ausschuss ausführlich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Fußgängerüberweges erläutert. Zu diesem Zeitpunkt traten die Änderungen der VwV-StVO in Kraft und waren daher noch nicht bekannt.

Die Polizei wurde zu dem Antrag angehört, gibt aber ohne konkrete Lage keine Stellungnahme ab. Die im Antrag angegebene Lage reicht hierfür nicht aus.

Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, ob an dieser Stelle ein Fußgängerweg errichtet werden soll. Im Falle eines positiven Beschlusses könnte noch ein Ortstermin mit der Polizei stattfinden. Bei diesem könnte ein möglicher Standort abgestimmt werden, ebenso wären auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen abzuklären.

Die Ausschussmitglieder vertreten die Meinung, dass als einzige Möglichkeit ein Fußgängerüberweg auf Höhe der Hauptstraße 25 möglich wäre. Es besteht Zweifel, ob der Fußgängerüberweg an dieser Stelle tatsächlich angenommen werden würde. Der Beschluss bzgl. der Weiterverfolgung eines Fußgängerweges an dieser Stelle soll zurückgestellt werden. Ein Vorschlag der Ausschussmitglieder wäre eine zeitlich befristete Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 in diesen Bereich anzuordnen.

Beschluss:

Die Errichtung eines Fußgängerüberweges wird bis auf weiteres vertagt. Es wird vorgeschlagen auf die nächste Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt und Verkehrsausschusses einen Tagesordnungspunkt für eine zeitlich befristete Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 in diesem Bereich zu setzen.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4. Straßenbeleuchtung; Antrag auf Überprüfung der Beleuchtung

Mit Antrag vom November 2025, eingegangen am 17.12.2025, beantragten die Freien Wähler die Überprüfung der Ausleuchtung der neuen Straßenbeleuchtung.

Das Schreiben hat folgenden Wortlaut:

„Wir stellen den obengenannten Antrag aufgrund von Hinweisen auf dunkle Zonen durch die neuen Straßenlaternen von Seiten der Bevölkerung und aufgrund von selbst gesehenen Bereichen in der Marktgemeinde.

Immer wieder wurden wir von Seiten der Bevölkerung auf extrem dunkle Stellen im Straßenverlauf aber auch im Fußgängerbereich hingewiesen. Stellvertretend möchten wir z.B. auf einen sehr dunklen Bereich der Einmündung Hueberstraße/Xaveristraße hinweisen.

Wir bitten um Überprüfung aller Straßenverläufe die mit der neuen Beleuchtung ausgestattet wurden in den Abend- und Nachtstunden.“

Für die Helligkeit von Straßenbeleuchtung gibt es keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, als Richtwert wird die DIN EN 13201 herangezogen.

Eine Überprüfung des gesamten Straßenverlaufs kann nur durch ein fachlich geeignetes Büro erfolgen, die Verwaltung schätzt die anfallenden Kosten hierfür auf mindestens 50.000 bis 60.000 €. Einzelne Bereiche können auch zur Prüfung an Bayernwerk weitergegeben werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen zur Straßenbeleuchtung dem Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorzustellen.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5. Informationen der Verwaltung

5.1 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Lagerhalle, Fl.Nr. 26 Gemarkung Winden am Aign, Am Weiher 4 in Winden am Aign; Bekanntgabe einer Eilentscheidung

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 13.01.2026 wurde die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem oben genannten Grundstück erteilt. Am 08.01.2026 teilte das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit, dass für die Errichtung einer Lagerhalle noch eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich sei.

Aufgrund der Außenbereichslage liegt die Zuständigkeit für derartige Entscheidungen beim Bauausschuss. Da die Frist für die Entscheidung nach § 36 BauGB am 12.01.2026 abgelaufen wäre, hat der Erste Bürgermeister Michael Franken im Rahmen einer Eilentscheidung am 09.01.2026 das gemeindliche Einvernehmen zur Lagerhalle am abgelehnt.

Zur Kenntnis genommen

5.2 Anfragen/Anliegen bei Bürgerversammlungen

Bei den Bürgerversammlungen wurden einige Anfragen/Anliegen eingebracht. Der Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wird sich in den nächsten Sitzungen mit den Anfragen/Anliegen der Bürger befassen.

6. Anfragen

Erster Bürgermeister Michael Franken beantwortet Anfragen aus der Mitte des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Soweit sie nicht erledigt werden konnten wurden sie vorgemerkt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:17 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Der Vorsitzende stellt um 19:37 Uhr wieder die Öffentlichkeit her.

7. Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen

Zu folgendem Beschluss wird die Nichtöffentlichkeit aufgehoben:

TOP 3.

Grünanlagenpflege Reichertshofen 2026 – Vergabe der Arbeiten

Gefasster Beschluss:

Die Grünanlagenpflege wird mit jeweils 400 Stunden

- an die Firma Povataj aus Geisenfeld, zum Preis von netto 54,00 €/Stunde und
- an die Firma Herberth aus Reichertshofen, zum Preis von netto 52,00 €/Stunde vergeben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:38 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Julia Winkelmeier
Schriftführung