



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

Sitzungsdatum:	Montag, 20.07.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:02 Uhr
Ort:	in der Mensa der Grund- und Mittelschule Reichertshofen Reichertshofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Franken, Michael

Ausschussmitglieder

Kothmeier, Adolf
Langenecker, Thomas
Lindenmeier, Dieter
Link, Georg
Pfab, Georg
Schretzlmeier, Konrad

1. Stellvertreter

Weichselbaumer, Michael

Schriftführung

Zimmermann, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Reichart, Martin	Entschuldigt.
Semantke, Gerhard	Entschuldigt.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 11.06.2026 - öffentlicher Teil -
2. Behandlung von Bauanträgen
 - 2.1 Bekanntgabe von Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden
 - 2.2 Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 256 Gemarkung Winden am Aign, Nähe Am Steig in Winden am Aign; Zustimmung nach § 36 a BauGB
 - 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen, Fl.Nrn. 1301, 1300 jeweils Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 25 - 27 in Winden am Aign; Erneute Beteiligung zur Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauG
 - 2.4 Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen, Abriss einer bestehenden Garage, Teilung des Grundstücks, Fl.Nr. 1358/8 Gemarkung Reichertshofen, Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 in Reichertshofen, Zustimmung nach § 36 a BauGB
 - 2.5 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (EG, OG als Vollgeschoss) mit Doppelgarage, Fl.Nr. 591/14 Gemarkung Langenbruck, Nähe Runenweg 9 in Langenbruck; Grundsatzbeschluss
 - 2.6 Errichtung eines Batteriespeichers zum Einspeichern von Grünstrom, Fl.Nrn. 202/2, 202/3 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Moos in Reichertshofen
 - 2.7 Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage, Fl.Nr. 617 Gemarkung Winden am Aign, Seeried 1 in Agelsberg
 - 2.8 Isolierte Befreiung zur Errichtung von Stützmauern zur Grenzabsicherung und Geländegestaltung, Fl.Nr. 1311 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 3 in Winden am Aign
3. Bauleitplanung Gemeinde Baar-Ebenhausen; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbegebiet Süd-West"; Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
4. Informationen der Verwaltung
 - 4.1 Verkehrsangelegenheiten; Errichtung von Fußgängerüberwegen bei den Bushaltestellen im Ortsteil Agelsberg sowie Verkehrssituation Spielplatz Eichenstraße
 - 4.2 Lärmschutz - Mittagsruhe
 - 4.3 Ziegelwöhr 2a bis 6, Österreichstraße - Haltverbote
 - 4.4 Sachstand Spielplatz Griebelstraße
 - 4.5 Bauleitplanung Gemeinde Rohrbach; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.6 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 58. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 122 „Sondergebiet Erweiterung Solarpark Deponie Brunn“; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.7 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 75 „Sondergebiet Solarpark Schillwitzried“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.8 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
 - 4.9 Bauleitplanung Gemeinde Rohrbach; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Solarpark Rohr“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.10 Bauleitplanung Gemeinde Pörbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel"; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
5. Anfragen
6. 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 11.06.2026 - öffentlicher Teil -

Die Niederschrift ist für die Gremiumsmitglieder im RatsInformationssystem einsehbar.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 11.06.2026 - öffentlicher Teil - wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2. Behandlung von Bauanträgen

2.1 Bekanntgabe von Vorhaben, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden

Erweiterung eines Wohnhauses mit einem erdgeschossigen Anbau
Höger Straße 7a, Fl.Nr. 1107/5 Gemarkung Winden am Aign

Nutzungsänderung eines Ladens in einen Laden mit Gastronomie/Bar/Cafe
Kellerweg 2, Fl.Nr. 1352 Gemarkung Reichertshofen

Nutzungsänderung des EG von Versicherungsagentur zu Laden mit Gastronomie und Barbetrieb
Ingolstädter Straße 16, Fl.Nr. 179/12 Gemarkung Reichertshofen

Neubau einer Wohneinheit als Container
Hochweg 4, Fl.Nr. 591/6 Gemarkung Langenbruck

Tektur:

Neubau einer Lagerhalle für einen Getränkeabholmarkt
(hier: Änderung Ausgleichsflächen)
Starkertshofen 18, 20, Fl.Nrn. 648/4, 650 jeweils Gemarkung Gotteshofen

2.2 Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 256 Gemarkung Winden am Aign, Nähe Am Steig in Winden am Aign; Zustimmung nach § 36 a BauGB

Sachverhalt:

Am 10.07.2026 wurde ein Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 256 Gemarkung Winden am Aign, Nähe Am Steig in Winden am Aign zur Entscheidung über die Zustimmung nach § 36 a BauGB an den Markt Reichertshofen übersandt.

Ein ähnlicher Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 25.10.2022 behandelt. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben nicht erteilt, da es sich um ein Außenbereichsvorhaben handelte, bei dem öffentliche Belange beeinträchtigt waren. Das Bauvorhaben war deshalb seitens des Marktes Reichertshofen und des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm nicht genehmigungsfähig. Daraufhin haben die Bauherren den Vorbescheid zurückgenommen. Jetzt wurde der Vorbescheid erneut zur Zustimmung nach § 36 a BauGB eingereicht.

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll in einem Ausmaß von ca. 17,00 m x 13,00 m. Die Doppelgarage wird laut Planzeichnungen in einem Ausmaß von ca. 9,00 m x 7,00 m geplant.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als landschaftsplanerische Ziele (Erhalt von Hecke / Feldgehölz / Einzelbaum) dargestellt. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Da das Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als landschaftsplanerische Ziele (Erhalt von Hecke / Feldgehölz / Einzelbaum) dargestellt ist und die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, werden öffentliche Belange beeinträchtigt.

Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage, bei dem der Bauturbo nach § 246 e BauGB angewendet werden kann. Grundsätzlich können bei einer Zustimmung nach § 36 a BauGB Bedingungen wie beispielsweise eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Laut dem Baulandmodell des Marktes Reichertshofen werden Bauverpflichtungen grundsätzlich für eine Geltungsdauer von 8 Jahren vereinbart. Die Geltungsdauer des Vorbescheides beträgt gem. Art. 71 Satz 2 BayBO vier Jahre. Somit könnte auf die Festlegung einer Bauverpflichtung verzichtet werden, da nach 4 Jahren ein neuer Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides eingereicht werden muss (Bürokratieabbau). Es wäre sinnvoll, wenn der Markt Reichertshofen bei der dann anstehenden Verlängerungsentscheidung zu dem Bauvorhaben auf eine Bauverpflichtung von 4 Jahren hinwirkt.

Grundsätzlich wäre das Baulandmodell des Marktes Reichertshofen anzuwenden, wenn eine Zustimmung nach § 36 a BauGB mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichgesetzt wird. In diesem Fall wäre Punkt 4 des Baulandmodells des Marktes Reichertshofen einschlägig. Dieses besagt, dass, wenn lediglich eine Bauparzelle ausgewiesen wird, der Zwischenerwerb keine Anwendung findet. Dies ist beim vorliegenden Antrag der Fall.

Bei privaten Grundstückseigentümern dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten. Dieses Bauvorhaben wäre bei dieser Anzahl an freien Baugrundstücken mit anzurechnen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Mit den Bauherren wurde eine Sondervereinbarung für einen Kanalhausanschluss abgeschlossen. Die Kosten für den Kanalhausanschluss sind von den Bauherren zu tragen.

Ebenso müsste der Bauherr für das Grundstück Fl.Nr. 300/43 Gemarkung Winden am Aign eine Dienstbarkeit für ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht nachweisen.

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

Beschluss:

Das Baulandmodell des Marktes Reichertshofen soll für obenstehendes Bauvorhaben angewendet werden (kein Zwischenerwerb gem. Punkt 4 des Baulandmodells des Marktes Reichertshofen).

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Beschluss:

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

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Mehrfachbeschluss

2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen, Fl.Nrn. 1301, 1300 jeweils Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 25 - 27 in Winden am Aign; Erneute Beteiligung zur Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Am 12.06.2026 wurde ein Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1301, 1300 jeweils Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 25 – 27 in Winden am Aign zur erneuten Entscheidung über die Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB an den Markt Reichertshofen übersandt.

Der Bauantrag zu diesem Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 28.04.2026 zur Entscheidung über die Zustimmung nach § 36 a BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB behandelt. Die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wurde nicht erteilt. Beim ursprünglichen Bauantrag wurden Befreiungen wegen der Überschreitung des Höhenbezugspunktes der Gebäude um 76 cm über zulässigen Höhenbezugspunkt, Geschossigkeit H + E + I anstatt E + I, Überschreitung der zulässigen Dachaufbauten/-einschnitte um 0,91 m sowie Nichteinhaltung der Böschungsneigung sowie des Mindestabstandes der Böschung beantragt.

Zum geplanten Bauvorhaben:

Das Einfamilienhaus wird in der Bauweise E + I + D mit einem Ausmaß von 12,99 m x 8,49 m bzw. 9,99 m geplant. In dem Gebäude befindet sich eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss/Hanggeschoss mit Eingang im Erdgeschoss. Auf dem Grundstück wird eine Doppelgarage in einem Ausmaß von 7,99 m x 6,99 m errichtet.

Das Bauvorhaben soll mit einer Wandhöhe von 6,31 m und einer Firsthöhe von 8,03 m errichtet werden. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 22°.

Die betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 1301, 1300 jeweils Gemarkung Winden am Aign befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen und entsprechen 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 395,50 m ü. NHN im Bebauungsplan festgelegt. Somit wäre eine Überschreitung des Höhenbezugspunktes bis 396,00 m ü. NHN möglich. Die Bauherren geben allerdings in den Planunterlagen einen Höhenbezugspunkt von 396,76 m ü. NHN an.
Hier hat keine Umplanung, wie bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung am 28.04.2026 vorgestellt, stattgefunden. Die Begründung für die Befreiung hat sich ebenfalls nicht verändert.
- Festsetzung durch Nutzungsschablone WA 2.1 – Geschossigkeit E + I und Festsetzung durch Planzeichen Nr. 2.5
Im Bebauungsplan wurde die Geschossigkeit mit E + I festgelegt. Das Einfamilienhaus soll in der Geschossigkeit H + E + I errichtet werden.
Es fand eine minimale Änderung des neuen Geländeverlaufes statt sodass ca. 40 – 50 cm weniger Ansichtsfläche auf das Hanggeschoss vorhanden ist. Das Gebäude hat allerdings immer noch eine Geschossigkeit von H + E + I.

In seiner Vollgeschossberechnung kommt der Planer zu dem Schluss, dass es sich bei dem Kellergeschoss um kein Vollgeschoss handelt. Nach Art. 83 Abs. 6 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO 1998 ist ein Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss, wenn dessen Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als

die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Der Planer hingegen zieht für seine Vollgeschossberechnung Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO heran, der Folgendes besagt: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.“

Da für die Vollgeschossberechnung aber gemäß Übergangsvorschrift immer noch Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 maßgeblich ist, erklärt dies die unterschiedliche Beurteilung von Planer und Landratsamt. Mittlerweile wurde hierfür schon ein Antrag auf Befreiung nachgereicht.

- Festsetzung durch Text Nr. 5.2 – Dachaufbauten/-einschnitte
Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig sind. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gebäudelänge beträgt insgesamt 12,99 m. Demnach wäre ein Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 4,33 m zulässig. Laut Planzeichnungen beträgt der Zwerchgiebel allerdings 5,24 m. Somit wird die Länge um 0,91 m überschritten.
Hier hat keine Umplanung, wie bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 28.04.2026 vorgestellt, stattgefunden. Die Begründung für die Befreiung hat sich ebenfalls nicht verändert.

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 lediglich Befreiungen zur Höhenlage vorhanden. Durch das Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen berührt.

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

Aus Sicht der Verwaltung kann die Zustimmung für die Vielzahl an Befreiungen nicht erteilt werden, da ansonsten die Erteilung der Befreiungen zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen würde. Die Ausschussmitglieder waren in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 28.04.2026 ebenfalls der Meinung, dass insbesondere die Geschossigkeit H + E + I zu massiv wirkt.

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.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 1 Anwesend 8

2.4 Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen, Abriss einer bestehenden Garage, Teilung des Grundstücks, Fl.Nr. 1358/8 Gemarkung Reichertshofen, Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 in Reichertshofen, Zustimmung nach § 36 a BauGB

Sachverhalt:

Am 26.06.2026 wurde ein Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen sowie Abriss einer bestehenden Garage und Teilung des Grundstücks auf dem Grundstück Fl.Nr. 1358 Gemarkung Reichertshofen, Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 in Reichertshofen zur Zustimmung nach § 36 a BauGB an den Markt Reichertshofen übersandt.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 11.06.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde erteilt. Da sich das Bauvorhaben, nach

Ansicht des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm, aufgrund der Wandhöhe, Firsthöhe, Grundfläche und Geschossigkeit nicht eingefügt, wurde der Markt Reichertshofen zur gemeindlichen Zustimmung gem. § 36 a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB beteiligt.

Seitens des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm wurde als geprüfter Bezugsfall die Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 gewählt.

Zum geplanten Bauvorhaben:

Das geplante Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten soll laut Planzeichnungen in einem Ausmaß von 15,99 m x 12,49 m in der Bauweise EG + OG + DG mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Das Gebäude hat eine Wandhöhe zwischen 6,88 m und 7,73 m sowie eine Firsthöhe von 11,26 m. Die erforderlichen 12 Stellplätze werden im westlichen Bereich des Bauvorhabens nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich. Die Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (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 Grundstücksfläche, 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 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) in die Umgebung ein.

Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung:

Das geplante Mehrfamilienhaus soll mit einer Grundfläche von 200 m² errichtet werden.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Gebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche (Fl.Nr. 1359 Gemarkung Reichertshofen, Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 – 193 m², Fl.Nr. 1343/7 Gemarkung Reichertshofen, Haydnstraße 1 – 195 m², Fl.Nr. 1354 Gemarkung Reichertshofen, Gotteshofner Straße 2 – 277 m², Fl.Nr. 1345 Gemarkung Reichertshofen, Haydnstraße 2 – 190 m², Fl.Nr. 143/1 Gemarkung Reichertshofen, Gotteshofner Straße 1, 1a – 540 m²). Allerdings befindet sich lediglich ein Gebäude in ca. 90 m Entfernung auf der Fl.Nr. 143/1 Gemarkung Reichertshofen, Gotteshofner Straße 1, 1a mit einer Gesamthöhe von ca. 13,90 m und einer Wandhöhe zwischen 6,90 m und 9,20 m mit einer Geschossigkeit von EG + OG + DG, das herangezogen werden könnte.

Sollte dieser Bezugsfall herangezogen werden, fügt sich das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung anhand der geplanten Gesamthöhe von 11,26 m und einer Wandhöhe von 6,88 m bzw. 7,73 m in die Umgebungsbebauung ein.

Für 6 Wohneinheiten sind lt. Stellplatzsatzung 12 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück werden diese Stellplätze im westlichen Bereich des Bauvorhabens 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 des bestehenden Wasserhausanschlusses trägt der Bauherr.

Die Nachbarzustimmungen liegen 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 7 Nein 1 Anwesend 8

2.5 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (EG, OG als Vollgeschoss) mit Doppelgarage, Fl.Nr. 591/14 Gemarkung Langenbruck, Nähe Runenweg 9 in Langenbruck; Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (EG, OG als Vollgeschoss) mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/14 Gemarkung Langenbruck, Nähe Runenweg 9 in Langenbruck gestellt. Der Markt Reichertshofen wurde zu diesem Bauvorhaben derzeit noch nicht beteiligt.

Der Bauherr wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Fachbereich Immissionsschutztechnik aufgefordert, aufgrund der Nähe zur Autobahn A9 und dem Gewerbegebiet in der Nähe von Ronnweg (Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg Gewerbegebiet“ 1. Änderung), eine schalltechnische Untersuchung/Gutachten vorzulegen. Der Bauherr bittet um Prüfung durch den Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, ob im Zuge eines möglichen Zustimmungsverfahrens nach § 36 a BauGB i. V. m. § 246 e BauGB der Bauausschuss dem Bauvorhaben positiv gegenüber steht.

Zum geplanten Bauvorhaben:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/14 Gemarkung Langenbruck soll ein Einfamilienhaus mit einem Ausmaß von 10,00 m x 13,00 m mit der Geschossigkeit EG + OG errichtet werden. Die Doppelgarage wird in einem Ausmaß von 10,00 x 8,00 m geplant. Die Zufahrt erfolgt entlang der östlichen Seite des bestehenden Wohnhauses.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist der Verwaltung nicht bekannt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belangen nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Da das Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, werden öffentliche Belange beeinträchtigt.

Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage, bei dem der Bauturbo nach § 246 e BauGB angewendet werden kann. Grundsätzlich können bei einer Zustimmung nach § 36 a BauGB Bedingungen wie beispielsweise eine Bauverpflichtung, Anwendung des Baulandmodells etc. vereinbart werden. Ob Bedingungen für dieses Bauvorhaben vereinbart werden, soll erst bei einer Beteiligung zum Zustimmungsverfahren gem. § 36 a BauGB festgelegt werden.

Aus der Diskussion ergibt sich, dass aus städtebaulichen Gesichtspunkten durch das Vorhaben die Errichtung des geplanten Radweges nicht gefährdet werden darf.

Beschluss:

Der Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss steht dem Bauvorhaben grundsätzlich im Zuge eines Zustimmungsverfahrens nach § 36 a BauGB positiv gegenüber. Der Antrag auf Vorbescheid soll nach Beteiligung zum Zustimmungsverfahren nach § 36 a BauGB erneut auf die Tagesordnung des Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschusses gesetzt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2.6 Errichtung eines Batteriespeichers zum Einspeichern von Grünstrom, Fl.Nrn. 202/2, 202/3 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Moos in Reichertshofen

Sachverhalt:

Am 09.06.2026 wurde ein Antrag zur Errichtung eines Batteriespeichers zum Einspeichern von Grünstrom auf den Grundstücken Fl.Nrn. 202/2, 202/3 jeweils Gemarkung Reichertshofen, Moos in Reichertshofen zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen an den Markt Reichertshofen übersandt.

Auf dem Baugrundstück sollen insgesamt 28 Batteriespeicher sowie 14 Trafos errichtet werden. Die Batteriespeicher befinden sich in Containern mit den Ausmaßen 6,05 m x 2,43 m x 2,89 m.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben ist privilegiert, da es sich bei der Errichtung eines Batteriespeichers zum Einspeichern von Grünstrom um eine öffentliche Versorgung mit Elektrizität nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu oben genanntem Bauvorhaben wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 2 Anwesend 8

2.7 Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage, Fl.Nr. 617 Gemarkung Winden am Aign, Seeried 1 in Agelsberg

Sachverhalt:

Am 29.06.2026 wurde ein Antrag zur Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 617 Gemarkung Winden am Aign, Seeried 1 in Winden a.Aign zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen an den Markt Reichertshofen übersandt.

Laut den Planzeichnungen soll im westlichen Bereich des Grundstückes eine Hackschnitzelheizanlage mit Brennraum in einem Ausmaß von 9,12 m x 5,08 m mit einer Wandhöhe von 4,25 m und einer Firsthöhe von 5,44 m errichtet werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben ist privilegiert gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu oben genanntem Bauvorhaben wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2.8 Isolierte Befreiung zur Errichtung von Stützmauern zur Grenzabsicherung und Geländegestaltung, Fl.Nr. 1311 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 3 in Winden am Aign

Sachverhalt:

Am 07.07.2026 wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Stützmauern zur Grenzabsicherung und Geländegestaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1311 Gemarkung Winden am Aign, Wiesenstraße 3 in Winden am Aign gestellt.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes entlang der Wiesenstraße soll auf einer Länge von ca. 11 m eine Stützmauer in einer Höhe von ca. 0,80 m – 1,30 m errichtet werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze (Straße) beträgt hier ca. 0,35 m. Dieser Bereich soll mit einem Pflanzbeet versehen werden. Im westlichen Bereich zwischen der Wiesenstraße 5 und der Wiesenstraße 3 wird eine Stützmauer mit einer Länge von ca. 19 m mit einer Höhe von ca. 1,30 m – 2,00 m geplant.

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1311 Gemarkung Winden am Aign befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen und entspricht in folgendem Punkt nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung durch Text Nr. 5.4.4. – Stützwände
Zur Geländeabfangung erforderliche Stützwände und -mauern sind bis zu 1,0 m Ansichtsfläche allgemein im Plangebiet zulässig.
Zur Geländeabfangung erforderliche Stützwände und -mauern sind im Bereich der öffentlichen Parkflächen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 bis zu 2,5 m Ansichtsfläche zulässig.

Der Markt Reichertshofen ist zur Entscheidung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen sachlich und örtlich zuständig (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG), da es sich bei der Errichtung einer Stützmauer bis 2 m Höhe um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO handelt.

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die Bauanlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Stützwände und -mauern bis zu 1,0 m Ansichtsfläche zulässig sind. Die geplanten Stützmauern sollen mit einer Ansichtsfläche zwischen 0,80 m – 2,00 m errichtet werden.

Dazu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauherr begründet die Befreiung wie folgt:

„Hiermit beantrage ich eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des örtlichen Bebauungsplans gemäß Paragraph 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Errichtung von funktionalen Stützmauern zur statischen Geländesicherung. Durch die topographischen Gegebenheiten in Form einer starken Hanglage sowie den tiefer liegenden Kellerbau auf dem Nachbargrundstück der Hausnummer 5 ist ein erheblicher Höhenunterschied entstanden. Zur Vermeidung von Erdrutschen, zur Absicherung der Grundstücke und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Erdmassen dauerhaft abgefangen werden.

Das Gesamtprojekt gliedert sich in drei funktionale Abschnitte, für die eine Befreiung von der festgesetzten Maximalhöhe von 1,00 Meter für Stützmauern beantragt wird.

Erstens betrifft dies den hinteren Grenzbereich im Areal der geplanten Nachbargarage. An dieser hinteren Grundstücksecke liegt ein massiver Höhenunterschied von zirka 1,50 Meter bis zu 2,00 Meter vor. Hier ist eine vom Landschaftsgärtner fachgerecht gemauerte Stützmauer mit Betonfundament geplant, um die dortige, lebensgefährliche Absturzkante statisch abzusichern und das spätere Bauvorhaben der Nachbargarage zu ermöglichen. Dies wird durch eine professionelle Fachfirma (gelöscht wegen Datenschutz) aus (gelöscht wegen Datenschutz) durchgeführt.

Zweitens betrifft diese den mittleren Grenzbereich auf einer Länge von zirka 12 Metern entlang der Nachbar-Hofeinfahrt. Im weiteren Verlauf parallel zur Hofeinfahrt von Hausnummer 5 beträgt der Höhenunterschied zirka 1,30 Meter. Hier ist das Setzen von L-Betonsteinen mit einer Höhe von 1,30 Metern vorgesehen. Diese Höhe ist technisch erforderlich, um da auf natürlichem Niveau belassene Gelände von Hausnummer 3 zur tiefer gelegenen Hofeinfahrt hin dauerhaft und sauber abzusichern.

Drittens betrifft dies den vorderen Grenzbereich an der Mündung zur Wiesenstraße. Zur Wiesenstraße hin ist eine Ausführung der L-Steine mit einer Höhe von 80 cm bis 1,30 Meter geplant. Um das Ortsbild entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aktiv aufzuwerten und eine harte Betonoptik zu vermeiden, werden die L-Steine um 0,35 Meter von der Straßengrenze nach hinten in das eigene Grundstück versetzt. Der dadurch entstehenden Streifen zur Straße hin wird als durchgehenden, offenes Pflanzbeet angelegt und hochwertig mit Lavendel sowie standortgerechten Stauden eingegrünt. Durch diese bauliche Rückversetzung wird zudem die Verkehrssicherheit in den Sichtdreiecken vollumfänglich gewahrt, da die Sichtlinien zur Straße hin frei bleiben. Des Weiteren befindet sich in diesem Dreieck ohnehin eine Parkbucht, sowie eine kleineres begründes Rondell.

Als Begründung der baulichen Notwendigkeit wird ausgeführt, dass die Abweichungen eine offenbare Härte darstellen und städtebaulich vertretbar sind. Eine alternative Terrassierung durch beispielsweise zwei versetzte Mauern von je 1,00 Meter ist aufgrund des enormen Flächenverlustes auf dem höher gelegenen Grundstück der Hausnummer 3 unzumutbar. Zudem schützt die vertikale Mauer die Hofeinfahrt des Nachbarn wirksam vor Schlamm und Hangwasser. Die

gestalterische Härte an der Wiesenstraße wird durch den vorgelagerten Grünstreifen und die gezielte Bepflanzung vollständig aufgefangen. Hinter allen Mauerelementen wird eine professionelle Sickerleitung als Drainage verlegt, damit das Hangwasser schadlos abgeleitet wird.

Der direkt betroffene Nachbar der Wiesenstraße 5 ist mit dieser Planung ausdrücklich einverstanden. (Anbei die unterschriebene Einverständniserklärung).

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Eine Befreiung zum 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 unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Im Bebauungsplangebiet sind lediglich Befreiungen zur Höhenlage vorhanden. Durch das Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Winden Südwest-neu“ des Marktes Reichertshofen berührt.

Es war Intention des Marktes Reichertshofen, die Ansichtsfläche von Stützmauern aus städtebaulichen Gründen zu begrenzen. Bezugsfälle sind nicht vorhanden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Antrag abzulehnen.

Beschluss:

Der notwendigen Befreiung (Überschreitung der Höhe der Stützmauer) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3. Bauleitplanung Gemeinde Baar-Ebenhausen; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbegebiet Süd-West"; Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.07.2026 wurde der Markt Reichertshofen erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB an der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Baar-Ebenhausen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbegebiet Süd-West" beteiligt.

Bereits in seiner Sitzung vom 17.12.2025 hat sich der Bau-, Grundstücks-, Umwelt- und Verkehrsausschuss im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst und erhebliche Bedenken in Bezug auf die Themenbereiche „Verkehrliche Erschließung“ und „Immissionsschutz“ geäußert.

In der Abwägung am 27.03.2026 hat der Gemeinderat Baar-Ebenhausen – stark zusammengefasst – wie folgt abgewogen:

- Die verkehrlichen Auswirkungen halten sich in zumutbaren Grenzen.
- Eine Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit der bestehenden Bebauung südlich des geplanten Gewerbegebietes an der Neuburger Straße ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 30.03.2026 wurde der Markt Reichertshofen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt, mit einer verkürzten Frist bis zum 16.04.2026. Im Rahmen der laufenden Verwaltung wurde daher am 08.04.2026 folgende Stellungnahme abgegeben:

„in Bezug auf das Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 13.02.2026 wird auf folgende Punkte hingewiesen:

4.4 Verteilung des Neuverkehrs

Bei den Berechnungen ist zu berücksichtigen, dass für den Bereich ab der Ingolstädter Straße eine Tonnagebeschränkung auf 7,5 t gilt.

5.4 Ergänzende Hinweise

Der Gutachter empfiehlt dringend Maßnahmen, welche sich auf dem Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen befinden. Diese wurden bislang noch nicht mit dem Markt Reichertshofen abgestimmt, daher hat sich auch noch kein Gremium damit befasst.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind von der Gemeinde Baar-Ebenhausen zu tragen.“

Der Gemeinderat Baar-Ebenhausen hat diese Stellungnahme am 23.06.2026 wie folgt abgewogen:

„Die Tonnagebeschränkung auf 7,5 t für den Bereich ab der Ingolstädter Straße wird an den Verkehrsgutachter zur Auswertung weitergeleitet. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen auf dem Gebiet der Marktgemeinde Reichertshofen werden gesondert mit dem Markt abgestimmt. Die Kosten werden von der Gemeinde Baar-Ebenhausen bzw. vom Vorhabenträger übernommen.“

Mit Schreiben vom 13.07.2026 wurde der Markt Reichertshofen nochmal gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Hintergrund ist, dass im südlichen Teil im Vergleich zum bisherigen Planentwurf künftig gemischte Bauflächen anstelle von gewerblichen Bauflächen dargestellt werden sollen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Schutzbedürftigkeit der Bebauung an der Neuburger Straße zudem auf ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Aus Sicht der Verwaltung sollte an den bisherigen Forderungen festgehalten werden.

Beschluss:

Der Markt Reichertshofen gibt gegenüber der Gemeinde Baar-Ebenhausen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB folgende Stellungnahme ab:

„Seitens des Marktes Reichertshofen werden im Verfahren keine zusätzlichen Themen vorgebracht.

Die bisherigen, bereits abgewogenen, Forderungen werden aufrechterhalten.“

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4. Informationen der Verwaltung

4.1 Verkehrsangelegenheiten; Errichtung von Fußgängerüberwegen bei den Bushaltestellen im Ortsteil Agelsberg sowie Verkehrssituation Spielplatz Eichenstraße

Mit E-Mails vom 02.07/13.07.2026 sowie 12.07.2026 beantragten Bürger die Errichtung von Fußgängerüberwegen an den Bushaltestellen Kreuzstraße und Angerstraße im Ortsteil Agelsberg.

Beide wurden mit folgendem Wortlaut begründet:

„Nachdem unser Sohn / Kind im kommenden Schuljahr auf den Schulbus angewiesen ist und es keinerlei Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich der Bushaltestelle Kreuzstraße gibt, besteht dringender Handlungsbedarf durch die Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen. Die Herr-von-Koch-Straße, die im Bereich der Bushaltestelle in die Kreuzstraße übergeht, folgt einer langgezogenen Kurve. Durch diese Kurve ist es unmöglich, beide Richtungen ausreichend einzusehen. Erschwerend kommt hinzu, dass es keine Geschwindigkeitsbegrenzung gibt und im Bereich der Bushaltestelle eine unübersichtliche Kreuzung mit fünf Straßeneinmündungen ist. Dies ist eindeutig zu viel für Grundschüler. Wenn ich den Straßenverlauf nach Langenbruck hin weiterverfolge, gibt es direkt an der Kreuzung der Dorfstraße zur vorfahrtsberechtigten Pörnbacher Straße einen Fußgängerüberweg, obwohl Fußgänger dort ohnehin Vorrang hätten. Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ist an dieser Stelle identisch zu Agelsberg.

Ich fordere aufgrund dieser längst überfälligen Verkehrssicherungsmaßnahme die Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen auf, dringend Abhilfe zu schaffen, indem nicht nur die Geschwindigkeit auf 30km/h reduziert, sondern auch ein Zebrastreifen nebst Beschilderung errichtet wird. Sollten Sie eine gemeinsame Ortsbegehung benötigen, stehe ich gerne zur Verfügung. Diese Maßnahme muss bis zum Schulbeginn umgesetzt sein.

Auf einen Zebrastreifen bestehe ich, da eine Geschwindigkeitsbegrenzung von den meisten Verkehrsteilnehmern missachtet wird. So hat beispielsweise das Anbringen des Gefahrenzeichens 136 (Kinder) im Bereich des Spielplatzes an der Eichenstraße in Agelsberg überhaupt nichts gebracht. Viele Verkehrsteilnehmer fahren dort über 50km/h anstelle der erlaubten 30km/h in diesem Bereich. Auch an diesem Spielplatz ist dringend Nachbesserungsbedarf durch die Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen erforderlich. Führen Sie bitte endlich Geschwindigkeitsmessungen durch und überzeugen Sie sich, wie dieser Schleichweg von vielen verantwortungslosen und überforderten Verkehrsteilnehmern genutzt wird.“

Eine der beiden E-Mails wurde mit dem Satz „Die Zebrastreifen sind auf beiden Bushaltestellen nötig.“ eingeleitet.

Bevor die Verwaltung die Voraussetzungen für Fußgängerüberwege an beiden Stellen, in Abstimmung mit der Polizei, prüft, soll im Rahmen der Information ein Meinungsbild eingeholt werden, ob hierzu ein Bedarf gesehen wird.

Für die Kreuzstraße wurde bereits eine Tempo 30-Zone angeordnet, für die Kreisstraße Herr-von-Koch-Straße müsste dies durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm erfolgen. Dies gilt auch für einen Fußgängerüberweg.

Zur Bushaltestelle an der Angerstraße wurde keine weitere Begründung vorgebracht.

Zur Verkehrssituation beim Spielplatz an der Eichenstraße wurde bereits in einer anderen Angelegenheit die Polizei angehört.

Hinsichtlich der Verkehrssituation schätzen sowohl die Polizei als auch die Verwaltung den Verkehr vor Ort als eher gering ein. Hinzu kommt, dass Kinder, die sich der Gefahren des Verkehrs noch nicht bewusst sind, von Eltern oder anderen aufsichtspflichtigen Personen begleitet werden. In Verbindung mit der bereits vorhandenen Einzäunung des Bolzplatzes dürfte bei diesem keine Gefahr bestehen.

Der Spielplatz liegt nicht unmittelbar an der Straße an, sodass ein unmittelbares Hineinlaufen von Kindern in die Fahrbahn nicht möglich wäre.

Nach einer Prüfung vor Ort schätzt die Polizei den Weg zum Spielplatz von Kindern mit Aufsichtsperson oder bereits regelkundigen Kindern als bewältigbar ein. Diese Auffassung teilt die Verwaltung.

Der Ausschuss teilt grundsätzlich die Auffassung der Verwaltung. Am Spielplatz in der Eichenstraße sowie in der Herr-von-Koch-Straße (Bereich Bushaltestelle) soll das Geschwindigkeitsmessgerät aufgestellt werden.

Zur Kenntnis genommen

4.2 Lärmschutz - Mittagsruhe

Eine Bürgerin beschwerte sich über den ihrer Meinung nach penetranten Lärm vom Nachbargrundstück und erkundigte sich, ob es für das Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen Regelungen für eine „Mittagsruhe“ gebe. Die Verwaltung antwortete ihr, dass dies nicht der Fall sei und die gesetzlichen Regelungen gälten.

Sie regte an, eine entsprechende Regelung zu treffen.

Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Bayerische Immissionsschutzgesetzes (BayImSchG) bietet eine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Rechtsverordnung. In dieser kann zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen die zeitliche Beschränkung ruhestörender Hausarbeiten oder Gartenarbeiten geregelt werden.

Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayImSchG liegt der Vollzug der Verordnung bei der Gemeinde.

Aus Sicht der Verwaltung existiert mit der 32. BImSchV bereits eine Regelung für Geräte- und Maschinenlärm. Nach dieser dürfen z. B. Rasenmäher an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr nicht betrieben werden.

Abgesehen von der Frage, ob eine hiervon abweichende Regelung, auch im Sinne des Bürokratieabbaus, zielführend ist, müsste der Markt Reichertshofen eigenes Personal zur Kontrolle vorhalten.

Daher würde die Verwaltung vom Erlass einer derartigen Rechtsverordnung absehen. Hierzu soll im Rahmen des Informationsteils ein Meinungsbild eingeholt werden.

Der Ausschuss sieht keinen Bedarf für eine derartige Regelung.

Zur Kenntnis genommen

4.3 Ziegelwöhr 2a bis 6, Österreichstraße - Haltverbote

Die Feuerwehr Reichertshofen teilte mit, dass im Bereich Ziegelwöhr 2a bis 6 und Österreichstraße aufgrund der dort geparkten Fahrzeuge Einsatzfahrzeuge nicht ungehindert oder teilweise gar nicht durchfahren können.

Die Verwaltung wird daher für diesen Bereich ein absolutes Haltverbot erlassen.

Zur Kenntnis genommen

4.4 Sachstand Spielplatz Griebelstraße

Eine Bürgerin regte beim Markt Reichertshofen an, die Spielgeräte auf dem Spielplatz zwischen der Thannberg- und Griebelstraße zu erneuern, zu ergänzen sowie zusätzliche Bepflanzung anzubringen. Konkret schlägt sie Folgendes vor:

- Wippe oder Bodentrampolin
- Aufenthaltsbereiche mit etwas mehr Begrünung für mehr Atmosphäre
- Sitzgelegenheiten oder Tische
- Naturnahe Gestaltung (Beispiel Gerolsbach, OT Singenbach)

Am 11.06.2026 fand hierzu ein Ortstermin statt, bei dem die tatsächlichen Gegebenheiten in Augenschein genommen wurden.

Dort kristallisierte sich heraus, dass ein weiteres Spielgerät sowie eine Sitzgelegenheit mit Tisch errichtet werden soll. Ebenso wurde angeregt, dass ca. 2 bis 3 Bäume auf dem Grundstück errichtet werden sollen, die Schatten spenden.

Mittlerweile wurde dies mit einer Fachfirma abgestimmt. Es sollen zwei Bänke, ein Tisch und eine Wippe aufgestellt werden. Weitere Bäume sind nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der vorhandenen Leitung schwierig, daher wird hiervon abgeraten.

Zur Kenntnis genommen

4.5 Bauleitplanung Gemeinde Rohrbach; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Stellungnahmen vom 15.06.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

4.6 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 58. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 122 „Sondergebiet Erweiterung Solarpark Deponie Brunn“; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Stellungnahmen vom 15.06.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

4.7 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 75 „Sondergebiet Solarpark Schillwitzried“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Stellungnahme vom 15.06.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

4.8 Bauleitplanung Stadt Geisenfeld; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;

Mit Stellungnahme vom 15.06.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

4.9 Bauleitplanung Gemeinde Rohrbach; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Solarpark Rohr“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Stellungnahmen vom 30.06.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

4.10 Bauleitplanung Gemeinde Pörsbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel"; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Stellungnahme vom 17.07.2026 wurden keine Einwände erhoben.

Zur Kenntnis genommen

5. 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.

6. Bekanntgaben aus dem nichtöffentlichen Teil vorhergehender Sitzungen

In der Sitzung gibt es keine derartigen Bekanntgaben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 20:02 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Stefan Zimmermann
Schriftführung