

---

1. Bürgermeister Reinhard Heinrich konnte zu dieser Sitzung 14 Gemeinderatsmitglieder begrüßen. Außerdem waren Kämmerin Ulrike Schlund, Bauamtsleiter Bernhard Mayer, Bauamtsmitarbeiterin Juliane Kleiner und Personalreferentin Gabriele Satzger anwesend. Entschuldigt fehlten die Gemeinderäte Florian Hepting und Franz Lechner.

### **Sitzung des Finanz- und Personalausschusses am 10.12.2019**

---

#### **1. Genehmigung des Protokolls durch die abstimmungsberechtigten Ausschussmitglieder**

Das Protokoll wurde von den Mitgliedern dieses Ausschusses einstimmig als vollständig und richtig anerkannt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (Ausschussvorsitzender Reinhard Heinrich und die Ausschussmitglieder Marianne Knoll, Stefan Finkenzeller, Klaus König, Wolfgang Linner, Albert Schnell)

#### **2. Abschließende Beratung und Beschlussfassung zu den vorberatenen Tagesordnungspunkten**

Zum Tagesordnungspunkt 4 (Übernahme von nicht gdl. Arbeiten, die nach § 3 UstG künftig (= ab 01.01.2021) umsatzsteuerpflichtig sind und von der Gemeinde nicht mehr durchgeführt werden dürfen) wurde dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Dem Tagesordnungspunkt 5 (Um- bzw. Neuorganisation des gdl. Bauhofes) wurde dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Zum Tagesordnungspunkt 6.1 (Personalbedarf in den wirtschaftlichen Eigenbetrieben der Gemeinde) wurde dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Zum Tagesordnungspunkt 6.2 (Gewährung einer Sonderzulage für alle tariflich beschäftigten Arbeitnehmer) wies 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich nochmals auf die Chance hin, dass Mitarbeiter nicht zu benachbarten Gemeinden, wie z. B. Hohenkammer und Petershausen, etc. abwandern, da diese seit geraumer Zeit die sogenannte „Ballungsraumzulage“ gewähren. Dies kann zu einem erheblichen Teil verhindert werden, da der Kommunale Arbeitgeberverband (KAV) mit der Gewerkschaft ver.di vereinbart hat, dass ab 01.01.2020 die sogenannte „Großraumzulage“ eingeführt wird, wozu aus dem Landkreis Pfaffenhofen auch die beiden Gemeinden Reichertshausen und Jetzendorf zählen. Ein weiterer

---

Vorteil – wenn wir eine sprechende Zulage gewähren – liegt nach den Ausführungen von Herrn Heinrich darin, dass wir leichter qualifiziertes neues Personal gewinnen, wenn entsprechende Stellen in der Verwaltung oder z. B. im Bauhof, oder den 3 Kindertagesstätten benötigt werden. Neben diesen wichtigen Punkten sprach sich Herr Heinrich für die Einführung einer angemessenen Zulage auch aus diesem Grund aus, da damit eine Wertschätzung für alle tarifbeschäftigten Mitarbeiter, die tagtäglich an ihren Arbeitsplätzen ihr Bestens für die Gemeinde und alle darin lebenden Bürgerinnen und Bürger leisten, zum Ausdruck gebracht wird.

Nach einer nur kurzen Diskussion sah der gesamte Gemeinderat diese Punkte genauso:

Dem Empfehlungsbeschluss wurde aus den genannten Gründen einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **Anerkennung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderats-sitzung vom 28.11.2019**

---

Gemeinderat Konrad Moll erklärte zu TOP 182 b, dass er darauf hingewiesen hat, zuerst mit den Grundstückseigentümern zu sprechen. Nachdem Herr Heinrich mitgeteilt hat, dass man dies selbstverständlich tut, allerdings erst, wenn die Feinplanung abgeschlossen ist und man dann genau weiß, wo man welche Flächen konkret benötigt, wurde das Protokoll einstimmig als richtig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GO von 2. Bürgermeister Erwin Renauer, 3. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister sowie Gemeinderätin Elisabeth Stocker, da diese auf der Sitzung am 28.11.2019 nicht anwesend waren.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

### **Bau- und Grundstücks- sowie Finanz- und Liegenschaftsangelegenheiten**

---

#### **Fortsetzung des Bestattungsvertrages mit dem Bestattungsunternehmen Wolfgang Männer e.K., Ingolstadt (bisher Bestattungsfirma Pfefferler, Pfaffenhofen) für die 5 gdl. Friedhöfe**

Die Firma Bestattung Alfred Pfefferler hat ihren Betrieb eingestellt. Damit kann der Dienstleistungsvertrag zur Übernahme der übertragenen Friedhofsaufgaben in den gdl. Friedhöfen in Reichertshausen, Paindorf, Pischelsdorf, Steinkirchen und Haunstetten durch diese Firma nicht mehr erfüllt werden.

Als Rechtsnachfolger tritt nun das Bestattungsunternehmen Wolfgang Männer e.K. in die Firma ein.

Der neue Name der Firma lautet Bestattung Pfefferler GmbH. Herr Wolfgang Männer als Geschäftsführer hat der Gemeinde angeboten, mit sofortiger Wirkung den bestehenden Vertrag unverändert zu übernehmen, d. h. fortzuführen.

Sämtliche Leistungen werden zu den gleichen Preisen wie bisher bei der Firma Pfefferler angeboten.

Nach einer kurzen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden Beschluss:  
Dem Abschluss des genannten Vertrages mit der Firma Bestattung Pfefferler GmbH für die fünf gemeindlichen Friedhöfe wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1 (Gegenstimme von Gemeinderat Konrad Mayer)

## Unterbringung von Obdachlosen

---

### **1. Erlass einer Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft der Gemeinde Reichertshausen**

Die Obdachlosenunterkünfte in den neuen Wohn- und Sanitärcontainern, die von der Gemeinde beschafft worden sind, wurden auf dem Gelände des ehemaligen Skaterplatzes an der Frühlingsstraße aufgestellt und in Betrieb genommen. Die Gemeinde entspricht damit ihrer Verpflichtung zur Vorsorge der Verhinderung von Obdachlosigkeit. Es kann also künftig wohnungslos gewordenen Mitbürgern eine akzeptable Notunterkunft angeboten werden.

Zur Regelung der Benutzung soll eine Satzung, die so bereits in anderen Gemeinden in gleichlautender Form beschlossen wurde, erlassen werden.

Der Entwurf wurde bereits im Vorfeld an die Gemeinderatsmitglieder zur Kenntnisnahme zugesandt.

Die Satzung setzt neben einem öffentlich-rechtlichem Benutzungsverhältnis die Regelungen für die Nutzung der Anlage fest.

Nach einer kurzen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft der Gemeinde Reichertshausen wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **2. Erlass einer Gebührensatzung zur Obdachlosenunterkunftssatzung der Gemeinde Reichertshausen**

Mit der Obdachlosenunterkunftsbenuzungssatzung wurde auch die Gebührensatzung hierzu versendet.

Die Gebühren können auf öffentlich-rechtlicher Basis eingezogen werden, ein Mahnverfahren ist nicht vorgesehen.

Die Gebührensätze werden pro Wohneinheit auf 330,-- € festgesetzt. Diese Gebühren umfassen neben der Benutzung der Anlage auch sämtliche Nebenkosten wie z.B. Wasser, Abwasser, Strom und Abfallentsorgung.

Diese Gebühren sind von der Höhe her mit entsprechenden Einrichtungen im Umkreis vergleichbar.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

---

Die Gebührensatzung zur Obdachlosenunterkunftssatzung der Gemeinde Reichertshausen wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **3. Beschlussfassung einer Hausordnung**

Die Hausordnung wurde an alle Gemeinderäte versendet. In dieser Hausordnung wird nochmals explizit das Zusammenleben in der Einrichtung unter allen Bewohnern dargestellt. Besonders die Reinhaltung sowie pfleglicher Umgang mit den Einrichtungen wird hierin geregelt. Da bereits eine Familie in die Anlage eingezogen ist, wurde die Hausordnung in dieser Version bereits ausgehängt.

Nach einer kurzen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Hausordnung zur Obdachlosenunterkunft der Gemeinde Reichertshausen wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

---

## **Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten**

### **1. Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle mit Garage und Sozialraum auf der Fl.Nr. 368/14 Gemarkung Paindorf**

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle mit Garage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 368/14 der Gemarkung Paindorf. Der Baukörper soll innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 5,73 m, die Firsthöhe beträgt 7,07 m. Das Dach wird mit einer Blecheindeckung bei 15° eingedeckt. Die Festsetzungen, auch hinsichtlich der GRZ, werden eingehalten. Da das Grundstück ein leichtes Gefälle aufweist, ist das Regenwasser durch eine Regenablaufrinne zu sammeln, damit kein Regenwasser auf öffentlichen Grund (= Erschließungsstraße Kastanienring) gelangt. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe in den Kanal eingeleitet werden. Laut Betriebsbeschreibung sollen hier u.a. Hausmeister- und Winterdienstarbeiten sowie Brennholzaufbereitungen durchgeführt werden. Dabei ist mit auslaufendem Öl oder Reinigungsmittel zu rechnen, weshalb ein Koaleszenzabscheider erforderlich ist. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Die Stellplätze werden vollumfänglich nachgewiesen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 335/1 Tfl. Gemarkung Pischelsdorf**

Für das Grundstück Fl.Nr. 335/1 Teilfläche der Gemarkung Pischelsdorf ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen gestellt worden.

Die Bauvoranfrage enthält 3 Planungsvarianten. Nach Absprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Pfaffenhofen können grundsätzlich alle drei Varianten eingereicht werden.

1. Planungsvariante: Realteilung mit 3 m x 3 m Grenzabstand der Gebäude voneinander, 20 m Abstand zum Wald, Zelt Dach (rund 10 m x 10 m).

2. Planungsvariante: Realteilung, Unterschreitung der Abstände zum Wald, Satteldach (Firstrichtung Ost-West) und rechteckige Grundfläche.

3. Planungsvariante: Anbau an bestehendes Wohnhaus ohne Realteilung, mit Satteldach (Firstrichtung Nord-Süd) und Doppelgarage sowie 1 Stellplatz, Abstand zum Wald wird eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die 2. Planungsvariante des Bauvorhabens außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Das geplante Gebäude stellt jedoch aus städtebaulicher Sicht eine vertretbare Abrundung des Baugebiets dar.

Wegen der Nähe des Waldes ist eine Beteiligung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten u.a. hinsichtlich des Sicherheitsabstandes erforderlich.

Die Bauvoranfrage sieht insgesamt 3 Stellplätze für das neu geplante Einfamilienhaus vor. Die aktuell vorhandene Garage soll abgerissen werden. Für das bestehende Wohnhaus werden ebenfalls die erforderlichen Stellplätze vollumfänglich nachgewiesen. Bei Einreichung des Bauantrags sind dann die erforderlichen Stellplätze vollumfänglich nachzuweisen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die Planungsvariante 1 erteilt.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Planungsvariante 2 problematisch, da sich das Gebäude zu nah am angrenzenden Wald befindet und komplett außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiets befindet. Wenn es bei dieser Variante aber bleiben sollte, wurde darauf hingewiesen, dass die Position des Gebäudes weiter nach Süden verschoben werden und die Lage der 3 Stellplätze umgeplant werden muss. Bedenklich ist auch eine Ausfahrt im Bereich der Kurve der Erschießungsstraße „Amselweg“. Sie sollte deshalb vermieden werden.

Des Weiteren wird die Planungsvariante 3 als problematisch gesehen, da sich der Anbau an das bestehende Gebäude zu massiv auf die Umgebung auswirken kann, da dadurch eine Art Riegelwirkung entsteht.

Zudem wird empfohlen, die Anordnung der Stellplätze umzuändern und zu überdenken. Dies gilt insbesondere für die Erreichbarkeit der neuen Stellplätze für das Bestandsanwesen, die über die Kornackerstraße anfahrbar sein sollen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **3. Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses an das bestehende Wohnhaus sowie Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 631/11 Gemarkung Pischelsdorf**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 631/11 steht bereits ein Wohnhaus. Bei diesem soll das Dachgeschoss ausgebaut werden. Im Bestand sind demnach insgesamt 3 ausgebaute Wohnungen geplant (EG+OG+DG). Des Weiteren soll nördlich des Gebäudes ein Zweifamilienhaus angebaut werden (EG+OG). Dieses soll eine Wandhöhe von ca. 5,34 m und eine Firsthöhe von ca. 7,6 m haben. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass das geplante Gebäude niedriger ist als das Bestandsgebäude. Die Dachneigung beträgt 30°. Das geplante Zweifamilienhaus hat Außenmaße von ca. 17 x 8 Meter und liegt mit einer Seite direkt auf der Grundstücksgrenze bzw. geht über die Grundstücksgrenze geringfügig hinaus. Eine Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstückes ist erforderlich. Diese dürfte aber nicht problematisch sein, da das Nachbargrundstück demselben Eigentümer gehört. Das geplante Bauvorhaben befindet sich laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen in einem Dorfgebiet „MD“. Es findet eine Nachverdichtung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum statt, was der Landesgesetzgeber grundsätzlich wünscht.

Für das Bestandsgebäude und den Anbau werden insgesamt 10 Stellplätze und 2 Besucherstellplätze nachgewiesen. Die Rechtsvorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden demnach eingehalten.

#### Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Bauvorhaben erteilt, da sich das Bauvorhaben im dargestellten Dorfgebiet des Flächennutzungsplanes befindet und das Verdichtungsgebot erfüllt wird, zumal in diesem Bereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Stellplatz und eines Doppelhauses mit Stellplatz auf Fl.Nr. 266 und 265/6 Gemarkung Reichertshausen**

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 266 und 265/6 der Gemarkung Reichertshausen ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz und eines Doppelhauses mit Stellplätzen als Bauvoranfrage beantragt worden. Der Antragssteller wurde vom Bauamt des Landratsamtes Pfaffenhofen aufgefordert sein Bauvorhaben umzuplanen.

Dies hat der Bauherr nun getan. Der neue Plan weist jetzt keine Überdeckung der Abstandsflächen der beiden Gebäude mehr auf. Das Dach des Einfamilienhauses ist als Pultdach (Dachneigung 5°) und das Dach des Doppelhauses ist als Satteldach (Dachneigung nun 40° anstatt 38°) geplant.

Bei der ursprünglichen Planung war die Firsthöhe zu hoch. Deshalb ist das Doppelhaus jetzt mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss anstatt II + D geplant. Dadurch wird eine Firsthöhe von 9,11 m erreicht. Das Doppelhaus fügt sich somit in die umliegende Bebauung ein. Die Tiefe der Abstandsfläche verringert sich durch diese Umplanung ebenfalls. Die Breite des Doppelhauses konnte

dadurch um ca. 20 cm verbreitert werden. Ein zusätzlicher Stellplatz ist vorgesehen.

Die Abmaße des geplanten Einfamilienhauses werden nicht geändert. Bezüglich der gesicherten Zufahrt auf das Grundstück Fl.Nr. 266 Gemarkung Reichertshausen liegt dem Landratsamt Pfaffenhofen eine Dienstbarkeit vor. Demnach ist die Zufahrtsmöglichkeit über das Grundstück Fl.Nr. 265/6 Gemarkung Reichertshausen möglich.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt den Umplanungsunterlagen bei, da die nördliche Abstandsfläche des Doppelhauses mit ca. 17 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Fl.Nr. 265/6 der Gemarkung Reichertshausen fällt.

Die Umplanung sieht nun insgesamt 8 Stellplätze vor. Bei Einreichung des Bauantrags sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung vollumfänglich nachzuweisen. Bei Einreichung des Bauantrags sollte weiterhin nachgewiesen werden, welche Stellplätze zu welchem Gebäude gehören. Hinsichtlich der Feuerwehrezufahrt und der Einmündungstropfete wird auf die Stellungnahme vom 23.04.2019 verwiesen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Zu der eingereichten Bauvoranfrage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

## **5. Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis nach dem BayWaldG für einen forstwirtschaftlichen Weg neben dem Bahnhofgelände Reichertshausen**

Mit Schreiben vom 26.11.2019 wurde die Verwaltung der Gemeinde Reichertshausen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) aufgefordert, zum Antrag auf Erlaubnis zur Erteilung einer Rodungserlaubnis auf den Fl.Nrn. 325/6 und 325/40 Gemarkung Reichertshausen Stellung zu nehmen.

Eigentümer dieser Flächen ist die DB Netz AG. Laut Antrag sollen nur Teilbereiche der betroffenen Grundstücke gerodet werden.

Als Ausgleich werden die beiden genannten Flurnummern teilweise aufgeforstet. Am 25.10.2019 fand ein Vor-Ort-Termin mit einem Mitarbeiter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie dem Antragsteller statt.

Der nun beantragte Weg ist bereits vorab gerodet worden, um zu den forstwirtschaftlichen Flächen der Antragsteller zu gelangen. Demnach ist nun eine nachträgliche Genehmigung erforderlich. Da der Weg in einem Teilbereich ein Steilhang-Weg ist und einen Schutzwald gem. Art. 10 BayWaldG darstellt, muss seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Rodungsgenehmigung erfolgen.

Bei einer Ortsbesichtigung durch das Bauamt der Gemeinde Reichertshausen konnte festgestellt werden, dass der Boden der durch die Rodung betroffenen Grundstücke sehr sandig ist. Durch die Rodung könnten die neuen Randbäume bei Sturm, etc. auf das daruntergelegene Bahnhofsgelände stürzen und so Schäden verursachen. Aus Sicht der Verwaltung ist die erforderliche Hangsicherung unter Umständen nicht mehr gegeben und stellt somit ein Gefährdungspotential dar.

Da die Gemeinde weder bei Vorgesprächen noch bei Durchführung der Rodung involviert wurde und die Stellungnahme der DB Netz AG der Gemeinde nicht vorliegt, schlug die Verwaltung vor, der Rodung nicht zuzustimmen. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass bei einer vor der Durchführung der Rodungsarbeiten erfolgten Beteiligung der Gemeinde Reichertshausen aus den genannten Gefährdungsgründen ebenfalls keine Zustimmung der Gemeinde erfolgt wäre.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Dem Antrag auf Rodung wird seitens der Gemeinde Reichertshausen nicht zugestimmt. Auf die Gefährdungspunkte wurde ausdrücklich hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

### **6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Reichertshausen-West“ hier: Vorstellung der Planung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2018 ist die 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 „Reichertshausen West“ beschlossen worden. Es handelt sich um die Bebauung von einem Grundstück mit einem Wohnhaus. Das beschleunigte Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB wird durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann abgesehen werden. Der von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN gefertigte Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung liegen nun der Verwaltung vor.

Die wesentlichen Inhalte des Planentwurfes sind:

1. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Wohneinheiten festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind demnach nicht zulässig.
2. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4.
3. Die Wandhöhe beträgt max. 6,2 m. Bezugspunkt ist hier die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn. Alternativ kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden.
4. Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde eine Baugrenze festgesetzt.
5. Garagen und Carports dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bauräumen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der Straßenbegrenzungslinie ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Eine Einfriedung dieser Zufahrten ist nicht zulässig (Winterdienst, Wendemöglichkeit, etc.). Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Dabei ist die Gesamtgröße der Nebenanlagen je zugehörigen Hauptgebäude auf max. 20 m<sup>2</sup> beschränkt.
6. Die befestigten Flächen sind sickerfähig zu gestalten.
7. Der Planentwurf enthält des Weiteren noch Festsetzungen zur Grünordnung. Zulässig sind heimische Laub- und Obstbäume. Dafür ist die Teilfläche aus Fl.Nr. 491 vorgesehen. Hier wird auch eine grünordnerische Zäsur zum benachbarten landwirtschaftlichen Grundstück geschaffen.

8. Baugestalterisch sind glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig.
9. Stützmauern sind unzulässig. Geländeänderungen sind zulässig. Einfriedungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m haben. Diese Festsetzung entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.
10. Hinsichtlich der Erschließung wurde ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.
11. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Reichertshausen West" - 3. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine Änderungen vollständig.

In der anschließenden Diskussion wird die Frage aufgeworfen, warum die Baugrenze auf Fl.NR. 491/1 Gemarkung Reichertshausen im Westen über die Fluchtlinie der bestehenden Bebauung ragt. Zu dieser Frage sollte im Rahmen der Abwägung zu der heute zu beschließenden Auslegung Stellung genommen werden.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von dem Ing.Büro WipflerPLAN gefertigten Bebauungsplanentwurf Nr. 1 „Reichertshausen West“, 3. Änderung sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 19.12.2019 Kenntnis und billigt diesen. Es wird beschlossen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB diese Planfassung inkl. Begründung öffentlich auszulegen und die Benachrichtigung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

## **7. Baugebiet „Reichertshausen Süd-Ost IV“**

### **a. Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“**

Aufgrund des dringenden Wohnbauflächenbedarfs in der Gemeinde Reichertshausen soll im Salmadinger Tal ein weiteres Baugebiet mit der Bezeichnung „Reichertshausen Süd-Ost IV“ entwickelt werden. Hierbei ist eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichertshausen erforderlich, da die benötigten Flächen teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sind. Randlich sind einzelne erhaltenswerte Gehölze sowie Waldflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan entspricht demnach nicht mehr den planungsrechtlichen Vorstellungen der Gemeinde Reichertshausen. Um eine schnelle und kostensparende Bauleitplanung durchzuführen, soll das Parallelverfahren durchgeführt werden. Das Gebiet soll sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Bei der Parzellierung ist darauf zu achten, dass das Reichertshausener Baulandmodell angewandt wird. Ein Grunderwerb von ca. 50 % der Fläche seitens der Gemeinde Reichertshausen ist erforderlich. Die restlichen 50 % können von den Eigentümern frei vermarktet werden.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Reichertshausen Süd-Ost III“ aufgehoben werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Reichertshausen Süd-Ost III“ wird in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ übernommen. Die im damaligen Bauleitplanverfahren gebildeten 2 Bauparzellen sollen im Vollzug des Reichertshausener Baulandmodelles bei der Aufteilung der Flächen für das neue Baugebiet außer Acht bleiben. Die gegenwärtige Aufteilung (1 Parzelle privat und 1 Parzelle Gemeinde) bleibt somit unberührt. Die Verwaltung schlug vor, aufgrund der vorgenannten Sachlage den Änderungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichertshausen sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ zu fassen und das erforderliche Verfahren im sogenannten Parallelverfahren durchzuführen.

1. Bürgermeister Reinhard Heinrich machte den Vorschlag, dass ein Teil der Einheimischengrundstücke evtl. zusammengelegt werden sollen, um darauf dann bezahlbaren Wohnraum für Senioren und junge Familien und dgl. zu schaffen. Auch der soziale Wohnungsbau sowie die Schaffung kleinerer Wohnungen (Apartments) soll geprüft werden.

Dieser Vorschlag wurde einstimmig als sehr interessant gebilligt und soll im weiteren Verfahren entsprechend umgesetzt werden. Des Weiteren kam man noch überein, dass ein möglicher Anschluss zur Spitzwegstraße nicht verbaut werden soll.

Zudem soll das Baulandmodell bis zur Umsetzung auf die neuen Rechtslagen angepasst werden.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gefasst.

Der Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ wird von folgenden Grundstücken umgrenzt:

im Norden: Fl.Nr. 290

im Westen: Fl.Nr. 378/1 (= Straße „Salmadinger Straße“), 379/7, 380, 379/9 Teilfläche u. 380/2 Teilfläche

im Süden: Fl.Nrn. 380/6 u. 380/5

im Osten: Fl.Nrn. 378 Teilfläche, 379/5 u. 380/4

jeweils der Gemarkung Reichertshausen.

Der Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke:

Fl.Nrn. 379/9 Teilfläche, 380/2 Teilfläche, 380/3 sowie 378 Teilfläche, jeweils Gemarkung Reichertshausen.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,2 ha.

Die Bekanntmachung des Änderungs- bzw. des Aufstellungsbeschlusses soll erst nach Unterzeichnung des entsprechenden städtebaulichen Vertrags durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke erfolgen.

Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, alle weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Im Anschluss daran wurde noch der folgende einstimmige Beschluss gefasst:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ wird gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Reichertshausen S/O III“ wird vollinhaltlich integriert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ wird somit von folgenden Grundstücken umgrenzt:

im Norden: FI.Nr. 290  
im Westen: FI.Nrn. 378/1, 379/7 u. 380  
im Süden: FI.Nrn. 380/6 u. 380/5  
im Osten: FI.Nrn. 378 Teilfläche, 379/5 u. 380/4  
jeweils der Gemarkung Reichertshausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ umfasst die Grundstücke:

FI.Nrn. 378 Teilfläche, 379/9, 380/2 und 380/3 jeweils der Gemarkung Reichertshausen.

Die Bekanntmachung des Änderungs- bzw. des Aufstellungsbeschlusses soll erst nach Unterzeichnung des entsprechenden städtebaulichen Vertrags durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke erfolgen.

Die Verwaltung wird in diesem Zusammenhang ermächtigt, alle erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

**b. Beauftragung eines Ingenieurbüros bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes (Planung, Erschließungsträgerschaft, etc.)**

Der Verwaltung hat bereits ein Angebot für einen Ingenieurvertrag vom Ing.Büro WipflerPLAN erhalten. Die Eckdaten weisen darauf hin, dass voraussichtlich mit den Erschließungskosten im Bereich von 135 – 150 € gerechnet werden muss. Für die Bauleitplanung und die Erschließungsarbeiten werden durch das Ing.Büro die Mindestsätze der Honorarzonen II veranschlagt. Je Bauplatz wird der Grundstücksplan mit Koordinatenliste mit 180,00 € vergütet. Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens muss in diesem Zusammenhang noch berücksichtigt werden. Ein Nebenangebot liegt nicht vor. Nachdem die angebotenen Sätze angemessen sind, schlug die Verwaltung vor, der Planungsgesellschaft WipflerPLAN mbH, Hohenwarter Str. 124 in Pfaffenhofen a.d.Ilm den Auftrag zu erteilen.

Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, für die Planung auch Angebote von anderen Planungsbüros anzufordern, damit auch einmal andere Ideen umgesetzt werden können. 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich teilte mit, dass man dies bei künftigen Baugebieten überlegen kann und sollte. Nachdem das Planungsbüro WipflerPLAN aber derzeit das komplette Wasserrechtsverfahren für das Salmadinger Tal durchführt und man diese Daten für das neue Baugebiet dringend braucht, sollte man aus Synergie- und Kostengründen für diese Planung ganz klar das Ingenieurbüro WipflerPLAN beauftragen.

Nach einer kurzen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Ingenieurvertrag soll zu den o.g. Konditionen mit der Planungsgesellschaft WipflerPLAN mbH abgeschlossen werden.

---

Abstimmungsergebnis: 12 : 3 (Gegenstimmen von 3. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister sowie den Gemeinderäten Konrad Mayer und Konrad Moll)

## **8. Grundstück Fl.Nr. 57 Gemarkung Pischelsdorf (= „Riedmair-Fanny-Anwesen“)**

### **a. Aktuelle Information zur Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung (ALE) und LEADER**

Zur Sitzung des sogenannten „Lenkungsausschusses“ am 18.12.2019 wurden die erforderlichen Unterlagen für das LEADER-Programm vorgelegt. Die Präsentation des Vorhabens hat Herr Grahammer zusammen mit Frau Schlund übernommen.

Der Lenkungsausschuss hat entschieden, dass das Projekt aufgenommen werden kann. Die beantragten Kosten für die Ausstattung in Höhe von 144.700,- € brutto werden mit 50 % des Nettobetrages (121.590,- €) gefördert. Die LEADER-Förderung beträgt dann 60.795,- €.

Nach diesem Beschluss muss die Gemeinde innerhalb von 6 Monaten einen Förderantrag stellen. Bevor der Förderantrag eingereicht werden kann, muss

- eine Genossenschaft bzw. ein verantwortlicher Verein für das Dorfheim gegründet sein,
- der Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft/dem Verein und der Gemeinde vorliegen,
- die Förderzusage des ALE für die Gebäudesanierung vorliegen, sowie
- die Baugenehmigung erteilt sein. Diese kann aber auch nachgereicht werden.

Vom Gemeinderat muss zudem noch einmal ein konkreter Beschluss gefasst werden, in dem ausdrücklich die klare Aussage enthalten sein muss, dass die Nutzung auf keinen Fall gewerblich erfolgen darf. Es muss sichergestellt sein, dass keine „Gaststätte“ entstehen wird. Das Gebäude muss den Charakter eines Dorfheimes haben und für jeden Bürger aus der Gemeinde Reichertshausen nutzbar sein.

Die Antragstellung muss einen Monat vor der Frist fertig sein. Dazu sollte die Förderzusage vom Amt für ländliche Entwicklung (ALE) vorliegen, da sonst keine Bewilligung erfolgen kann. Frau Glaser hat nämlich betont: „wenn das Gebäude nicht zweckgebunden saniert wird, kann auch nicht die Einrichtung/Ausstattung von LEADER gefördert werden“.

Das gesamte Projekt „Ausstattung und Einrichtung“ muss bis Ende 2022 endabgerechnet sein.

#### Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Nutzung des Dorfheimes in Pischelsdorf wird auf keinen Fall gewerblich erfolgen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass hier keine „Gaststätte“, sondern ein Dorfheim, das von allen Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden darf, entstehen wird.

Die Antragstellung für die Förderung nach dem LEADER-Projekt soll möglichst zeitnah erfolgen, wenn die Vorgaben erfüllt sind.

---

Des Weiteren wurde auch noch betont, dass der Verein bzw. die Genossenschaft eine Rücklage für den Fall schaffen muss, dass das Dorfheim nicht mindestens 12 Jahre betrieben wird, da dann die Fördergelder anteilig zurückbezahlt werden müssen. Dies muss der Verein bzw. die Genossenschaft im Vorfeld sicherstellen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

#### **b. Grundstückstausch zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Für eine sinnvolle Überplanung der Fl.Nr. 57 Gemarkung Pischelsdorf ist ein größengleicher Grundstückstausch mit der Fl.Nr. 58 erforderlich. Der Eigentümer dieser Fl.Nr. 58 hat bereits sein Einverständnis zum Tausch gegeben. Da die Eigentümer der Fl.Nr. 57 hiervon profitieren, da vom Zuschnitt her idealere Baugrundstücke entstehen sind die Notarkosten von der Erbgemeinschaft zu übernehmen. Die Gemeinde erhält von den voraussichtlich 4 Bau-parzellen eine und sollte deshalb entgegenkommenderweise ein Viertel der Notar- und Nebenkosten übernehmen.

Nach einer kurzen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Dem Grundstückstausch sowie der Übernahme von einem Viertel der Notar- und Nebenkosten (Grundbuchamt, Vermessung, etc.) durch die Gemeinde wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

#### **9. Fertigstellung des Betriebsgeländes um die „Laumer-Halle“ neben der gdl. Grüngut-Sammelstelle hier: Beratung und Beschlussfassung über das konkrete weitere Vorgehen**

Im Bau- und Vergabeausschuss am 05.09.2019 wurde das Ingenieurbüro WipflerPLAN beauftragt, das Betriebsgelände „Laumer-Halle“ umzusetzen.

Eine erste Kostenschätzung vom 06.06.2019 ergab einen Bruttobetrag ohne Nebenkosten von ca. 300.000,00 €. Nach der Auftragsvergabe sowie den weiteren detaillierten Planungen wurde eine weitere Kostenschätzung erstellt und vorgelegt. Diese ergab einen Bruttobetrag ohne Nebenkosten von ca. 430.000,00 €. Dies ist nach den aktuellen Preissteigerungen im Baugewerbe so vom Ingenieurbüro WipflerPLAN ermittelt worden.

Aufgrund der nicht nachvollziehbaren Preissteigerung schlug die Verwaltung vor, als Bauabschnitt I die nötigen Erdarbeiten, die Erstellung der Lagerboxen in Betonbauweise sowie die Dacharbeiten mit Spenglerarbeiten auszuschreiben und zu vergeben (geschätzte Kosten ca. 161.000,00 € ohne Nebenkosten). Beinhaltet sind hier aber nur 50 % der Erdarbeiten, da der Abtrag für die Verfüllung des neuen Brunnenbauwerks (Brunnen IV) verwendet werden soll und die Kosten deshalb vom KIG übernommen werden.

Auch der Ingenieurvertrag wird bezüglich der Kosten nachverhandelt. Ein positives Signal hierzu wurde vom Büro WipflerPLAN bereits ausgesprochen.

---

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Erstellung der Lagerboxen soll im vorgestellten Umfang erfolgen. Die weiteren Arbeiten werden zunächst zurückgestellt. Das Büro WipflerPLAN erhält den Planungs- und Umsetzungsauftrag für diesen Bauabschnitt I. Der Ingenieurvertrag soll bezüglich des Umfangs und der Honorarkosten nachverhandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

## **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** **hier: Prüfung der Möglichkeiten bzgl. einem Anschluss an das MVV-System**

---

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 beantragte die UWG-Fraktion die Prüfung, zu welchen Konditionen der MVV-Tarif eingeführt werden kann.

Hierzu erklärte 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich, dass diese Prüfung bereits am 10.12.2019 durch die Bürgermeister der acht „Süd-Gemeinden“ Reichertshausen, Hettenshausen, Immünster, Scheyern, Gerolsbach, Hohenwart, Schweitenkirchen und Jetzendorf bei Landrat Martin Wolf beantragt wurde. Auch die Stadt Pfaffenhofen hat bereits eine solche Prüfung in Auftrag gegeben.

1. Bürgermeister Reinhard Heinrich führte hierzu aus, dass er sowohl auf der Klausurtagung des Landratsamtes mit den Fraktionsvorsitzenden am 15./16.11.2019 sowie auf der Sitzung der Fraktionssprecher am 27.11.2019 und den nachfolgenden Kreisausschuss- und Kreistagssitzungen auf diese Thematik hingewiesen hat. So wie es für die Mitte bzw. den Norden des Landkreises Pfaffenhofen über die VGI stattgefunden hat, soll nun auch eine Überprüfung für den südlichen Landkreis stattfinden, so dass die dortigen Berufspendler Richtung München auch nur mit 1 Fahrkarte zum Arbeitsplatz in München und Umgebung kommen.

Da die konkreten Prüfaufträge bereits gestellt sind, ist somit keine Behandlung des Antrages der UWG erforderlich.

## **Unvorhergesehenes**

---

### **1. Belegung von Wohnhäusern durch Leiharbeitsfirmen**

Durch die Nutzung der bestehenden Wohnhäuser in Paindorf, Dorfstraße 15 und 30 als „Arbeiterwohnheim“ ergibt sich das Erfordernis einer Nutzungsänderung, da kein klassisches Wohnen nicht mehr gegeben ist.

In einem vergleichbaren Fall in Scheyern war ein Wohnhaus als Arbeiterwohnheim genutzt, das in einem „faktischen reinen Wohngebiet“ (Verwaltungsgericht München) liegt. Hier ist klar geregelt, dass dort ausschließlich ein Wohnen erfolgen darf.

In Paindorf sprechen wir von einem Dorfgebiet. In einem solchen sind grundsätzlich Beherbergungsgewerbe zulässig. Es müssen aber dennoch auch dort die sonstigen rechtlichen Gegebenheiten beachtet werden.

Eine Nutzungsänderung ist demzufolge auf jeden Fall erforderlich, da sich die Nutzung von Wohngebäuden zu „Wohnheimen“ ändert. Dies ist vor allen wegen dem Nachbarschutz erforderlich. Eine übermäßige Belastung der Nachbarschaft muss nämlich verhindert werden. Hierbei ist besonders in den Sommermonaten

mit Lärmentwicklung während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) zu rechnen. Dies ist auch für Bewohner in einem Dorfgebiet nicht hinnehmbar.

Weiterhin hat eine Nutzungsänderung auch Auswirkungen auf die Stellplatzanzahl. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde regelt die erforderlichen Stellplätze. Diese gilt aber nur für „normale“ Wohngebäude. Bei allen sonstigen Baumaßnahmen richtet sich aufgrund von § 1 Nr. 3 d der Stellplatzsatzung die Stellplatzzahl nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf gem. der IMBek. vom 12.07.1978. Für Arbeiterwohnheime (Nr. 1.8 der Richtlinie) ist demnach ein Stellplatzbedarf von je 2 – 4 Betten erforderlich.

Bei einer Belegung mit 15 Personen (15 Betten) wären somit mindestens 4 Stellplätze (besser 5 Stellplätze, da 2-4) erforderlich.

Aufgrund der hohen Belegung ist nicht gewährleistet, dass für jeden Bewohner ein eigener Rückzugsort vorhanden ist. Dieser ist für ein „gesundes Wohnen“ aber erforderlich. Abweichend hiervon ist lediglich eine Unterbringung nach Obdachlosenrecht möglich. Somit muss ein vernünftiges, d. h. „gesundes Wohnen“ mit 15 Personen sehr kritisch gesehen werden.

Auch hinsichtlich des Brandschutzes ist bei Wohnheimen besonders auf die Einhaltung dieser Vorschriften zu achten. Besonders im Rahmen der Personenrettung muss eine Rettung aus allen Schlafzimmern möglich sein.

Auch wenn die Nutzung in einem Dorfgebiet vom Grundsatz her zulässig wäre, hat sich die Gemeinde entschieden, eine solche Nutzung nur im Gewerbegebiet Grafing zuzulassen. Es wurde deshalb dort ein sogenanntes „Boardinghaus“ genehmigt.

Die Anhörungsschreiben für das Gebäude Dorfstraße 15 werden aktuell vorbereitet.

Aktuell wurde uns mitgeteilt, dass die Anhörungsfristen für das Gebäude Dorfstraße 30 (Entfernung der Halle, Antrag auf Nutzungsänderung) bis 28.02.2020 verlängert wurden. Die ursprüngliche Anhörungsfrist war mit Schreiben vom 13.11.2019 bis 18.12.2019 festgesetzt.

Die Gemeinde erhebt gegen die Verlängerung dieser Anhörungsfrist Beschwerde, da für eine solche Äußerung ein Monat ausreichend sein müsste und der Schutz der Nachbarn während dieser verlängerten Frist nach wie vor nicht gegeben ist. Bei beiden Objekten (Hausnummern 15 und 30) wird demnach zum nächstmöglichen Termin eine Nutzungsuntersagung beantragt.

Da aber aufgrund der eigentlichen Zulässigkeit von Beherbergungsanlagen in Dorfgebieten die Verweigerung des Einvernehmens problematisch gesehen wird, muss die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit Vorgaben machen.

Dies müsste in Form eines Bebauungsplanes erfolgen, der den kompletten Ortsbereich von Paindorf umfasst und die Zulässigkeit von Arbeiterwohnheimen sowie anderen Beherbergungsbetrieben ausschließt. Dies kann und sollte insbesondere vor dem Hintergrund erfolgen, dass im Gewerbegebiet Grafing, das lediglich 600 m von Paindorf entfernt liegt, explizit ein Boardinghaus ausgewiesen wird. Dieser Planungswille soll nicht durch eine abweichende Entwicklung im Ortsteil Paindorf geschwächt werden.

Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat einen einfachen Bebauungsplan aufstellen, der die Nutzung von Arbeiterwohnheimen sowie Beherbergungsbetrieben (zulässig nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) in der Ortschaft Paindorf als nicht zulässig festsetzt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Um den Planungswillen während der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, wird gleichzeitig eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 38 „Dorfgebiet Paindorf“ nach § 9 Abs. 2a BauGB für sämtliche Innenbereichsflächen des Ortsteiles Paindorf. In diesem Bebauungsplan soll die Nutzung von Arbeiterwohnheimen und sonstiges Beherbergungsgewerbe im Dorfgebiet ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat die folgende Veränderungssperre nach § 14 BauGB:

**Satzung der Gemeinde Reichertshausen über eine Veränderungssperre  
gem. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 16 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom  
03.11.2017**

Zur Regelung des Innenbereiches vom Ortsteil Paindorf, Gemeinde Reichertshausen

**§ 1**

**Zu sichernde Planung**

Der Gemeinderat Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2019 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan (Nr. 38) aufzustellen um sicherzustellen, dass die Bebauung im Ortsteil Paindorf von Arbeiterwohnheimen und sonstigem Beherbergungsgewerbe frei bleibt. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen, da die Gemeinde in der Nähe (Gewerbegebiet Grafing ca. 600 m entfernt) explizit ein Boardinghaus entstehen soll und damit der Planungswille der Gemeinde durch private Maßnahmen unterwandert werden könnte. Weiterhin möchte die Gemeinde diese Parameter aus städtebaulichen Gründen, in erster Linie aus Schutz der im dörflichen Wohngebiet vorhandenen Wohnungen sowie den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und deren notwendigen betrieblichen Erweiterungen mitgestalten.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 38 vom 19. Dezember 2019. Dieser Geltungsbereich wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 2019 auf den Innenbereich des Ortsteiles Paindorf, Gemeinde Reichertshausen festgesetzt.

**§ 3**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden;

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, oder über die in einem anderen Vorhaben entschieden wird.
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorgaben nach Buchstabe a) sind.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird. Die Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Zur rechtlichen Unterstützung wird die Kanzlei Döring-Spieß beauftragt, um eine rechtsgültige Umsetzung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre zu erreichen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

## **2. Berechnung der Abwassergebühr bei Großvieheinheiten**

Bei den Abrechnungen fiel der zuständigen Mitarbeiterin im Rathaus auf, dass die Berechnung der Großvieheinheiten bei der Abwassergebühr bisher nicht satzungsgemäß erfolgte.

Entgegen der Satzungsbestimmung wurden nämlich die Großvieheinheiten nicht abgezogen und mit einem Mindestverbrauch abgerechnet, sondern grundsätzlich nur der Mindestverbrauch in Ansatz gebracht. Dies wird der Kassenversicherung gemeldet.

Nun erhalten die Landwirte nur noch den satzungsgemäßen Abzug der Großvieheinheiten (14 m<sup>3</sup> je Großvieheinheit).

Nach Aussage der Landwirte ist dieser Ansatz zu gering und benachteiligt die Landwirtschaft. Der Vorschlag für die aktuell angesetzten 14 m<sup>3</sup> erfolgte seinerzeit vom beauftragten Sachverständigen, der auch die Kalkulation erstellte. Es gibt hierzu auch Gerichtsentscheidungen, die den Ansatz von 14 m<sup>3</sup> je Großvieheinheit bestätigen.

---

Nun wurde von den Landwirten vorgeschlagen, dass künftig ein Zwischenzähler eingebaut wird, was dann satzungsgemäß einen Abzug unter der Voraussetzung ermöglicht, dass entsprechende Ablesemengen nachgewiesen werden können. Aus diesem Grund sollte schnellstmöglich ein Zwischenzähler eingebaut werden und nach drei Monaten dieser Verbrauch auf einen Jahresverbrauch hochgerechnet werden. Dieser kann dann für das ablaufende Abrechnungsjahr ausnahmsweise zugrundegelegt werden.

Diese Vorgehensweise entspricht zwar nicht zu 100 % der Satzung, wird jedoch als faire Möglichkeit für die Landwirte gesehen, um eine realistische Abrechnung für das laufende und alle Folgejahre vorzunehmen. Durch die derzeit kalte Jahreszeit ist nicht mit einem höheren Verbrauch als im Durchschnitt zu rechnen. Sollten Landwirte keinen Zwischenzähler einbauen, muss der Verbrauch satzungsgemäß auch weiterhin nach der geltenden Satzung über die Großvieheinheitenregelung mit 14 m<sup>3</sup>/Großvieheinheit abgerechnet werden.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer einmaligen Abrechnung aufgrund eines 3-monatigen Nachweises des tatsächlichen Verbrauches, der auf den Jahresverbrauch hochgerechnet wird, anstelle der Anrechnung der Großvieheinheiten zu, sofern der jeweilige Landwirt einen geeichten Zwischenzähler einbaut.

Abstimmungsergebnis: 13 : 2 (Gegenstimmen von den Gemeinderäten Lorenz Dick und Konrad Moll)

---

## **Bekanntgaben, Informationen**

1. Bürgermeister Reinhard Heinrich und Geschäftsleiter Günter Fuchs informierten den Gemeinderat zu folgenden Themen:

- Für die heutige Sitzung war die Behandlung des Neubaus eines Feuerwehrhauses in Langwaid vorgesehen. Da der Vorsitzende des Schützenvereins D`Wildschützen Langwaid aufgrund einer anstehenden Mitgliederversammlung darum bat, die Behandlung auszusetzen, wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt. Der Gemeinde ist nach wie vor an einer zügigen Umsetzung der Planung für ein neues Feuerwehrhaus in Langwaid gelegen. Der Schützenverein „D`Wildschützen Langwaid“ soll deshalb bis spätestens Ende Januar 2020 mitteilen, wie er sich seine Zukunft vorstellt, nachdem Herr Sonhüter mitgeteilt hat, dass er die Gaststätte in ca. 2 Jahren schließen will.
- Die voraussichtlichen Sitzungstermine zum Ende der laufenden Legislaturperiode, d. h. bis zum 30.04.2020 wurden bekanntgegeben.
- Die Siegerehrung des Gemeindepokalschießens wurde vom 25.01.2020 auf 24.01.2020 verschoben.
- Die Verabschiedung von Pfarrvikar Florian Regner findet am 25.01.2020 im Pfarrheim Steinkirchen statt.

---

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

- 1.) Gemeinderat Konrad Moll fragte nach den Kosten für ein Planfeststellungsverfahren beim Hochwasserschutz in der Kornackerstraße.

*Herr Heinrich teilte hierzu mit, dass ein entsprechender Beschluss bereits rechtsverbindlich gefasst worden ist (GR-Sitzung vom 12.07.2018 TOP 113 Nr. 3). Zu den Kosten können erst konkrete Zahlen ermittelt werden, wenn die Planung abgeschlossen ist und genau feststeht, wie diese aussehen soll/muss. Hierzu zählt auch, welche Grundstücksflächen man konkret benötigt, da man selbstverständlich versuchen wird, diese in Gesprächen bzw. Verhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erwerben. Erst wenn diese scheitern, wird bzw. muss die Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens auf rechtlichem Weg erfolgen.*

- 2.) Gemeinderat Konrad Moll möchte weiterhin wissen, warum vom Christkindlmarkt Steinkirchen nur ein Bild und vom Christkindlmarkt Reichertshausen 3 Seiten im BLICKPUNKT veröffentlicht wurden.

*Hierzu wird mitgeteilt, dass beide Christkindlmärkte im „BLICKPUNKT“ selbstverständlich den gleichen Umfang erhalten. Hierzu müssen aber von den verantwortlichen Veranstaltern die entsprechenden Texte und Bilder geliefert werden. Hierzu hat er Herrn Moll im letzten Jahr auf eine entsprechende Nachfrage bereits sehr deutlich hingewiesen, es ist aber trotzdem auch heuer leider kein Bericht mit Fotos und dgl. erstellt und zur Veröffentlichung vorgelegt worden.*

- 3.) Gemeinderat Albert Schnell bat um die Weiterverfolgung des Themas „Einbau eines Treppenliftes im Rathaus“. Hier sollte die Möglichkeit eines Plattformlifts noch geprüft werden.

*Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Einbau eines Treppenliftes selbstverständlich weiter vorangetrieben wird. Man hofft, dass alle erforderlichen Gespräche und Verhandlungen so abgewickelt werden können, dass man das Ergebnis im Februar/März im Gemeinderat abschließend beraten kann.*

## **Jahresabschlussbericht des 1. Bürgermeisters**

---

Zum Schluss des Sitzungsjahres 2019 gab 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich folgenden Bericht ab:

*„Sehr geehrte Gemeinderatskolleginnen  
und Gemeinderatskollegen,*

*im zu Ende gehenden Jahr 2019 ist vieles passiert. Zwei Leitlinien haben dabei unser Handeln besonders bestimmt:*

*→ „Reichertshausen.....hier fühl ich mich wohl“, und*

*→ „Jedes Kind soll einen Platz in einer der Gdl. Kindertagesstätten zu bezahlbaren Preisen bekommen“.*

*Ich bin froh und sehr stolz auf die Akzente, welche wir in diesem Zusammenhang setzen konnten:*

- 1.) a.) *Der neue große Supermarkt am Kammerer Berg wurde vor einem Jahr eröffnet.*

---

*Damit ist es gelungen, dass EDEKA am Ort bleibt und nicht in eine benachbarte Gemeinde abgewandert ist. Auch die direkte Anbindung an den Kreisel ist verkehrstechnisch von sehr großem Vorteil.*

*b.) Zudem ist es gelungen, dass in den Räumlichkeiten des bisherigen Supermarktes ein weiterer Versorger eingezogen ist und es mit dem neuen PENNY-Markt nun sogar eine alternative Einkaufsmöglichkeit in Reichertshausen gibt.*

*2.) Unsere Hans-Oberhauser-Grund- und Mittelschule in Reichertshausen wurde komplett erneuert und mit modernsten Lerntechniken ausgestattet. Für unsere Kinder konnten somit die besten Lernvoraussetzungen geschaffen werden. Insgesamt 7 Millionen Euro mussten hierfür aufgewendet werden. Wenn man sieht, welche Lernerfolge wir damit erzielen, dann darf man mit Fug und Recht feststellen, dass jeder Cent goldrichtig angelegt wurde.*

*Sehr erfreut sind wir auch über die Ganztagsklassen in der Mittelschule, die sich als echtes Erfolgsmodell herausstellen.*

*3.) a.) Vorausschauend hat der Gemeinderat gehandelt, als man meinem Vorschlag gefolgt ist und beschlossen hat, frühzeitig in die Planung einer 4. Kindertagesstätte einzusteigen. Eine absolut richtige Entscheidung, wenn man sieht, welche Nachfrage bzw. welcher Bedarf sich in der letzten Zeit ergeben hat. Aus strategischer Sicht hat der Gemeinderat dabei beschlossen, dass die Einrichtung (2 Kindergarten- und 2 Krippengruppen) in Steinkirchen errichtet werden soll, damit auch dort eine barrierefreie und behindertengerechte wohnortnahe Versorgung für die Zukunft sichergestellt ist.*

*b.) Im bestehenden Kindergarten in Steinkirchen ist eine Diskussion bezüglich der Küche entstanden. Fakt ist, dass sich nach fast 30 Jahren Nutzungsdauer Verschleißmängel zeigen. Zudem wurde festgestellt, dass die Küche seinerzeit rechtlich nicht genehmigt wurde. Unter Berücksichtigung der haftungs- und strafrechtlichen Konsequenzen muss dieses Manko deshalb so schnell wie möglich beseitigt werden. Angesichts der räumlichen Enge beschloss man den Einbau einer genehmigungsfähigen Ausgabeküche.*

*Dies bedeutet, dass Vor- und Nachspeisen wie z. B. Salate, Rohkost, Obst sowie Quark- und Joghurtprodukte, etc. nach wie vor im Kindergarten hergestellt werden können, lediglich die warmen Speisen werden von einem ausgesuchten Caterer bezogen. Dieses System soll sowohl im bestehenden wie auch in der neuen Kindertagesstätte zur Anwendung kommen. Der Vorteil liegt dann darin, dass in jeder der beiden Einrichtungen täglich ca. 35 – 40 Essen ausgegeben werden, was angesichts der Größe der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten noch machbar sein dürfte. Die Kinder können dann zum Essen in ihren Einrichtungen bleiben und müssen nicht tagtäglich bei jedem Wetter hin und her gehen.*

*Zudem hat die Gemeinde ihr Interesse an einem Angebot der Stadt Pfaffenhofen bekundet, wonach dort eine große Catering-Küche gebaut werden soll, in der täglich Bio- sowie frische regionale Produkte hergestellt und ausgeliefert werden. In einer solchen Großküche steht dann der Platz zur Verfügung, dass nicht nur gekocht wird, sondern auf Wunsch auch alternativ vegetarische bzw. vegane Kost angeboten werden kann.*

*Was wir des Weiteren toll finden ist die Tatsache, dass der Wunsch der Kindergartenleitung erfüllt werden kann, wonach sowohl in der Küche des*

- 
- bestehenden Kindergartens wie auch in der neuen Kindertagesstätte eine separate „Lernküche“ für Kinder eingerichtet wird.*
- 4.) *Ein großes Augenmerk haben wir auch den Bereichen Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung geschenkt:*
- a.) *Die vollbiologische Kläranlage in Reichertshausen wird nach fast 40 Jahren Lebensdauer derzeit auf den erforderlichen neuesten Stand der Technik gebracht. Die Betriebsabläufe können dann effektiver und effizienter erfolgen, was dazu führt, dass die Abwassergebühren nicht unnötig weiter steigen.*
- b.) *Wasser ist das wichtigste Lebensmittel Nummer 1!  
In diesem Bewusstsein haben wir das Maschinenhaus erneuert und das Speichervolumen in den Hochbehältern verdoppelt. Damit wird sichergestellt, dass in einem Störfall die Versorgung der Bevölkerung für eine längere Zeit gewährleistet werden kann.  
Auch die beiden Brunnen werden erneuert. Wir haben hierbei das große Glück, dass die bisherige Genehmigung für die zwei Tiefbrunnen übernommen werden kann und wir deshalb unbelastetes Trinkwasser von größter Quantität und Qualität (nur sehr geringe Nitratwerte, etc.) aus ca. 170 Meter Tiefe beziehen dürfen. Diese Sicherung von bestem und reinstem Wasser ist ein Segen für alle Verbraucher!*
- 5.) *Zu unseren wichtigsten Zielsetzungen für das neue Jahr zählt*
- a.) *Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV):  
Wir zählen zu den wenigen Gemeinden, in denen es nicht zuletzt dank sehr engagierter Fahrer ein gut funktionierendes Bürgerbusnetz gibt.  
In den letzten Jahren ist es uns gelungen, dass an den beiden Bahnhöfen in Reichertshausen und in Oberpaindorf der Studentakt eingeführt wurde. Was neben dem Ausbau der P&R-Parkplätze in Oberpaindorf nun noch schön wäre, ist der Wunsch, dass alle Pendler, die jeden Tag nach München fahren, mit nur einer Monatsfahrkarte sowohl den Zug wie auch S-Bahn, U-Bahn, etc. benutzen können. Dieses Ziel versuchen wir auf den Weg zu bringen.*
- b.) *Klimaschutz ist sehr wichtig. Damit eng verbunden ist der Artenschutz. Hier werden bereits die ersten wichtigen Weichen gestellt:  
Entsprechend dem Vorschlag von einer im Gemeinderat vertretenen Fraktion hat man beschlossen, dass auf geeigneten landwirtschaftlichen Grundstücken Blühwiesen und dgl. angelegt werden. Verschiedene Flächen mit insgesamt fast 5 ha (!) werden entsprechend umgewandelt und aufgewertet. Dies ist ein wichtiger 1. Schritt, weitere sollen und werden folgen. Man wird hierzu ein Klimaschutzpaket mit sinnvollen geeigneten Maßnahmen „peu à peu“ auf den Weg bringen!*
- 6.) *Das Zeitalter der Digitalisierung macht auch in Reichertshausen nicht halt:  
Wir wollen und werden uns selbstverständlich auch dieser Verantwortung nicht entziehen. Wir müssen uns überlegen, wie im Rahmen einer durchdachten Umsetzung alle Bürgerinnen und Bürger einen wertvollen Mehrwert gewinnen und diesen im Privat- bzw. Berufsleben sinnvoll nutzen können.*

*Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,*

*zum bevorstehenden Jahreschluss möchte ich es nicht versäumen, mich bei den vielen ehrenamtlich tätigen Personen für ihr großartiges Engagement, das sie*

---

*uneigennützig und vielfach auch unentgeltlich in den gemeindlichen Vereinen und Verbänden als Übungsleiter und Betreuer erbringen, sehr herzlich zu bedanken. „Vergelt's Gott“ möchte ich auch all denjenigen sagen, die bei der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben – sei es als aktive Floriansjünger in den 5 gdl. Feuerwehren oder als Bürgerbusfahrer bzw. als Schulweghelfer in Reichertshausen und Steinkirchen, etc. – tagein/tagaus eine sehr wichtige und wertvolle Arbeit leisten. Ein großes Lob möchte ich des Weiteren den Elternbeiräten in den Schulen und Kindertagesstätten sowie nicht zu vergessen den mit viel Herzblut tätigen Mitarbeiterinnen in den Mittags- und Nachmittagsbetreuungen der Grundschulen in Reichertshausen und Steinkirchen aussprechen.*

*Darüber hinaus möchte ich es nicht versäumen, die über 100 Beschäftigten, die im Dienst der Gemeinde oder ihrer angegliederten Betriebe stehen, zu erwähnen. Mit großem Engagement erfüllten sie auch heuer die ihnen übertragenen Aufgaben. Meinen besonderen Dank für die Koordinierung und Steuerung möchte ich in diesem Zusammenhang den Führungskräften im Rathaus, d. h. Herrn Fuchs, Frau Satzger, Frau Schlund und Herrn Mayer aussprechen. Es tut gut zu wissen, solch tolle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu haben!*

*Ein großes Kompliment darf und möchte ich auch Hans Steininger für eine stets umfassende und sehr objektive Berichterstattung im Pfaffenhofer Kurier von den Ereignissen und Geschehnissen in unserer Gemeinde entbieten.*

*„Last but not least“ möchte ich auch dem Gemeinderat ein herzliches „Dankeschön“ sagen. 33 Gemeinderats- und Ausschuss- sowie Verwaltungsratssitzungen vom gemeindlichen Kommunalunternehmen haben heuer stattgefunden. Ca. 65 Stunden tagte man und fasste rund 450 Beschlüsse. Gemeinsam verfolgen alle Ratsmitglieder dabei das Ziel, das Ansehen der Gemeinde zum Wohl und zum Nutzen von allen Bürgerinnen und Bürgern zu stärken.*

*Es wäre schön, wenn wir im neuen Jahr 2020 vom „Wahlvirus“ größtmöglich verschont bleiben und stattdessen überparteilich und unvoreingenommen unsere Ideen und Kräfte bündeln und in einem konstruktiven miteinander daran arbeiten, unsere Gemeinde mit all ihren liebenswerten Ortschaften noch ein weiteres Stückchen schöner und attraktiver zu gestalten.*

*In diesem Sinne wünsche ich Ihnen und Ihren Familien ein wunderschönes Weihnachtsfest sowie ein gutes neues Jahr 2020, das von reichlich Gesundheit, persönlicher Zufriedenheit und vielen schönen Momenten geprägt sein möge!*

*Herzlichen Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit!“*

Im Anschluss an diese Glückwünsche ergriff noch 2. Bürgermeister Erwin Renauer das Wort. Im Namen und Auftrag des gesamten Gemeinderates bedankte er sich bei 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich für seinen großen Einsatz und sein unermüdliches Wirken für die Gemeinde Reichertshausen. Er wünschte ihm und seiner Familie ebenfalls ein schönes Weihnachtsfest sowie weiterhin viel Kraft und Elan bei der Umsetzung von all den Maßnahmen und Projekten, die er mit dem Gemeinderat bis zum Ende seiner Amtszeit am 30.04.2020 noch anpacken und umsetzen will.

**Einstellung einer Kinderpflegerin für die Kinderkrippe**

Nachdem vom Finanz- und Personalausschuss der Vorschlag von 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich bezüglich der Einführung einer Großraumzulage München beschlossen wurde, hat die Bewerberin Christine Stampfl zugesagt, in der Kinderkrippe Reichertshausen als Kinderpflegerin zu arbeiten. Sie beginnt ihre Tätigkeit am 01.01.2020.

Nach einigen weiteren Finanz-, Grundstücks-, Liegenschafts- und Personalangelegenheiten konnte 1. Bürgermeister Reinhard Heinrich die Sitzung um 23.00 Uhr schließen.