



Gemeinde Rehling

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Rehling
am Donnerstag, 17. Juli 2025
im Sitzungssaal

GR/2025/010

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Erster Bürgermeister

Aidelsburger, Christoph

2. Bürgermeister

Strobl, Ignaz

3. Bürgermeisterin

Dr. Huber, Silvia

Gemeinderatsmitglied

Eberwein, Markus

Haberl, Anton

(ab TOP 2)

Happacher, Robert

Kistler, Jochen

Lindermeir, Michael

Lindermeir, Werner

Richter, Alexander

(ab TOP 2)

Satzger, Philipp

Sock, Matthias

(ab TOP 2)

Wilhelm, Quirin

(ab TOP 2)

Sonstige Teilnehmer

Zuhörer: 9

Presse

Eibl, Johann

Schriftführer

Schröter, Benjamin

Fehlend:

Gemeinderatsmitglied

Jakob, Katharina

Entschuldigt fehlend

Jakob, Klaus

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

- 02 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 05.06.2025
 - 03 Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie 2.0) vom 13.01.2025 im Rahmen des „Lückenschluss-Programmes“ im Sinne der Nr. 9.1 der Gigabit-Richtlinie 2.0.
 - 04 Aufstellungsbeschluss über 1. Änderung B-Plan Nr. 16 "Nördlich der Hauptstraße"
Aufstellungsbeschluss und Kostenübernahme durch Antragsteller
 - 05 Stellplatzsatzung;
Neuerlass auf Grund des Modernisierungsgesetzes
 - 06 Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens: Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Wohnhaus mit drei zusätzlichen (insgesamt sechs) Wohneinheiten, Raiffeisenstr. 6, Rehling, Fl. Nr. 52
 - 07 Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28, Erstellung zweier Terrassenflächen, Am Brunnen 20, Rehling, Fl.Nr. 178/15
 - 08 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen, Am Grundfeld 3, Rehling, Fl.Nr. 156/3
 - 09 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Großbatteriespeichers, Langweider Straße, Fl.Nr. 1229
 - 10 Errichtung einer Balkonerweiterung mit Überdachung, Bergstraße 15, Rehling, Fl.Nr. 452/3
 - 11 Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit aufliegender Photovoltaikanlage, Bauernstraße 1 b, c, d / 4, Rehling, Fl.Nr. 25
 - 12 Tektur: Lageverschiebung eines Pferdestalls mit Maschinenhalle, Oberach, Fl.Nr. 973
 - 13 Antrag auf Verlängerung der baurechtlichen Genehmigung (Umbau eines bestehenden Wohnhauses), Kinderheimstr. 18, Rehling, Fl. Nr. 459/16
 - 14 Bauleitplanung von Nachbargemeinden;
Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistr." mit 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße, Stadt Gersthofen
 - 15 Zuschussantrag Caritas-Sozialstation Aichach e.V.
 - 16 Wünsche, Anregungen, Verschiedenes
-

TOP 02 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 05.06.2025**Beschluss:**

Die öffentliche Niederschrift vom 05.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 03 Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie 2.0) vom 13.01.2025 im Rahmen des „Lückenschluss-Programmes“ im Sinne der Nr. 9.1 der Gigabit-Richtlinie 2.0.

Sachvortrag:

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Wöcherl von der Breitbandberatung Bayern GmbH, welche die Gemeinde bei bisher allen Ausbauvorhaben unterstützt hat. Herr Wöcherl erläutert die bisherigen Tätigkeiten der Gemeinde und das weitere Vorgehen.

Dadurch, dass in der Gemeinde Rehling der Breitbandausbau bisher sehr vorangetrieben wurde, hatte man in zwei Bewerbungsrunden um Fördermittel des Bundes und Freistaates keine Förderzusage erhalten.

Nun geht die Gemeinde einen anderen Weg. Zusammen mit der „Breitbandberatung Bayern“ hat man ein Paket für das sog. „Lückenschlussprogramm“ geschnürt.

Der Vorteil ist, dass hierzu die Förderzusage bereits da ist und der nächste Schritt bereits die Ausschreibung ist.

Nachteilig ist die Einschränkung auf eine maximale Summe von 1.000.000 €. So konnten nur die Ortsteile Oberach, Unterach und Allmering mit insgesamt 107 Anschlüssen aufgenommen werden. St. Stephan könnte in 2026 in einem weiteren Verfahren beantragt werden. Der Hauptort Rehling fällt alleine über die Kostengrenze und kann nicht an diesem Programm teilnehmen.

Gefördert wird der Ausbau mit Bundes- und Landesmitteln zu 90%. Die Gemeinde muss diesen Anteil und eine mögliche Zwischenfinanzierung aufbringen.

Das Gremium sprach sich für den Ausbau aus und beauftragte die Breitband Bayern GmbH mit der Durchführung der Ausschreibung. Die Leistungen der Beratungsfirma werden zu 100% gefördert.

TOP 04 Aufstellungsbeschluss über 1. Änderung B-Plan Nr. 16 "Nördlich der Hauptstraße"
Aufstellungsbeschluss und Kostenübernahme durch Antragsteller**Sachvortrag:**

Am 21.05.2025 ist der Gemeinde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 "Nördlich der Hauptstraße" eingegangen. Antragsteller sind die Eigentümer der im aktuellen Bebauungsplan liegenden Grundstücke.

Beantragt werden entsprechende Anpassungen in Bezug auf die überbaubare Fläche, die Geschossanzahl, die Firstrichtung, Dachformen und Kniestockhöhe, sowie eine Änderung der Grünstreifen.

Durch das Änderungsverfahren soll der Bau von mehreren Wohneinheiten erreicht werden und die bessere Ausnutzung der Fläche erfolgen. In Bezug auf den Mangel an Wohnraum in der Region ist die Zielrichtung zu befürworten.

Bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes lag die Kostentragung für das Verfahren und die komplette Erschließung bei den Antragstellern und Grundstückseigentümern.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördlich der Hauptstraße“ zu beschließen.

Gleichzeitig ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem die Übernahme der mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten und Verpflichtungen, wie etwa die Planungs- und Verfahrenskosten, Herstellung der Erschließung, Eingrünungsmaßnahmen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, zu Lasten der Antragsteller festgelegt werden.

Im Gremium wird der Änderungsantrag unterschiedlich gesehen. An sich einen 25 Jahre alte Bebauungsplan, in dessen Gültigkeitsbereich noch kein Bauvorhaben realisiert wurde, auf Stand zu bringen wird als sinnvoll. Grundsätzlich wird vorgeschlagen die Änderungen am Bebauungsplan auch in Bezug auf die aktuelle städtebauliche Entwicklung und das Innenentwicklungskonzept mit Rahmenplan zu beurteilen. Den Antragstellern sollte klar sein, dass durch den Aufstellungsbeschluss zur Änderung nicht der Antrag inhaltlich wie genehmigt beschlossen wird, sondern ein Planungsprozess beginnt, der erahnen lässt, dass sich etwas vorwärts bewegt im Umfang der Bebauung.

Aus dem Gremium kommt die Frage nach dem Verwaltungsaufwand für die Planung. Der Vorsitzende erläutert, dass die Kommunikation mit dem Planungsbüro und die Betreuung der Verfahrensschritte hier schon ein wenig die Verwaltung beschäftigen werden. Aber auch das Gremium wird hier einige Sitzungen mit dem Thema befasst sein.

In der Gesamtsicht wird eine Änderung des Bebauungsplanes als sinnvoll erachtet.

Beschluss:

Die Gemeinde Rehling beschließt den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördlich der Hauptstraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Zur Übernahme der finanziellen Auswirkungen durch die Antragsteller bzw. Eigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 05	Stellplatzsatzung; Neuerlass auf Grund des Modernisierungsgesetzes
---------------	---

Sachvortrag:

Im bisherigen Rechtsstand der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) war es den Gemeinden möglich entsprechende Stellplatzsatzungen zu erlassen. Soweit keine vorhanden waren, haben die Regelungen der BayBO und der GaStellV ersatzweise gegolten.

Nun wurden diese beiden Rechtsgrundlagen soweit geändert, dass keine Pflicht zur Herstellung mehr besteht, soweit es keine Regelungen in kommunalen Satzungen mehr gibt. Kommunale Stellplatzsatzungen müssen sich jedoch zukünftig an die neuen Obergrenzen der GaStellV halten. Auch können zukünftig keine Regelungen über die Gestaltung und Beschaffenheit mehr enthalten sein. Auch enthalten ist, dass für Nutzungsänderung und Dachgeschossausbau im Bestandsbau keine Neu Beurteilung des Stellplatzbedarfs mehr möglich ist. Dies wird vom Gemeindetag und den Kommunen sehr kritisch gesehen.

Obwohl die Verhandlungen zwischen Bayerischen Gemeindetag und der Bayerischen Staatsregierung noch nicht abgeschlossen sind, sind die meisten Kommunen zum Handeln gezwungen.

Nach rechtlicher Überprüfung der bestehenden Satzung (der Gemeinde Rehling) in Bezug auf die Neuregelungen, kann diese keinen Bestandsschutz mehr erhalten. Entsprechende Änderungen wären auch zu umfangreich. Daher hat die Verwaltung – in Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag – sich für einen Neuerlass entschieden. Der Satzungsentwurf entspricht zum einen den Anforderungen an die neue Rechtslage und enthält jedoch noch Regelungen des alten Rechts, welche durch Erlass vor dem 01.10.2025 dann Bestandsschutz erhalten.

Wie bisher ist eine Stellplatzabläse möglich. Kalkuliert wurde diese auf 9.870 € pro Stellplatz. Die Obergrenzen der Anlage zu § 20 der neuen GaStellV würden entsprechend übernommen. Einzige Ausnahme in der Definition wird in § 2 Abs. 5 definiert. Wohnungen unter 60 m² sollen nach wie vor nur einen Stellplatz benötigen. Der Satzungsentwurf und die Anlage zur GaStellV lag der Sitzungseinladung bei.

Die Satzung wird dem Gremium nochmals zusammenfassend präsentiert. Die Anpassungen und Änderungen werden positiv angenommen.

Beschluss:

Der vorgelegte Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 17.07.2025 als Satzung beschlossen. Die bisherige Satzung tritt außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 06 Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens: Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Wohnhaus mit drei zusätzlichen (insgesamt sechs) Wohneinheiten, Raiffeisenstr. 6, Rehling, Fl. Nr. 52

Sachvortrag:

In der öffentlichen Sitzung vom 05.06.2025 hat der Gemeinderat das o.g. Bauvorhaben abgelehnt, da von insgesamt neun nachgewiesenen Stellplätzen ein Stellplatz gefangen ist. Nach eingehender Prüfung durch das Landratsamt bleibt anhand der Aufstellung in der Anlage Folgendes festzuhalten: Die Bauherrin muss resultierend aus dem Bestandsschutz zwei Kfz-Stellplätze zeichnerisch nachweisen, die sieben fiktiv vorhandenen Stellplätze werden als nachgewiesen erachtet. Dabei ist konkret darzustellen, wie und wo die zwei zusätzlichen Stellplätze in einem Gesamtkonzept für alle Stellplätze nachgewiesen werden. Der Bestandsschutz für sieben Stellplätze bleibt jedoch unberührt, sodass diese auch gefangen sein können, da es hier nur um einen fiktiven Nachweis geht. Die zusätzlichen zwei Stellplätze dürfen nur als nicht gefangene Stellplätze nachgewiesen werden. Im vorgelegten Stellplatznachweis wurden acht Stellplätze als nicht gefangene Stellplätze nachgewiesen. Insofern ist die Stellplatzpflicht erfüllt. Folglich liegen keine Ablehnungsgründe aufgrund der Stellplatzsituation vor.

Die Gemeinde erhält daher Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte das gemeindliche Einvernehmen wieder verweigert werden, müsste dieses ersetzt werden.

Der Vorsitzende berichtet, dass zu den Themen Brandschutz Immissionsschutz und Stellplätze ein Gespräch mit dem Landratsamt stattgefunden hat. Auf Grund der bislang vorliegenden Baupläne hat das Landratsamt keine weitere rechtliche Handhabe, da der Bestandsschutz dadurch nachgewiesen wurde.

Aus dem Gremium kommt die Frage, ob nach dem alten Rahmenplan hier Einschränkungen gemacht werden könnten. Dies ist jedoch nicht so. Hier sind für Umnutzungen 6 Wohneinheiten möglich. Nach dem in Aufstellung befindlichen neuen Rahmenplan wären es nur 2 Wohneinheiten, dieser ist jedoch noch nicht beschlossen.

Der Vorsitzende erteilt den Zuschauern das Wort, da sie als Nachbarn auch gerne etwas sagen wollen. Es wird auf Veränderungen an der Fassade hingewiesen und Bedenken bzgl. des Brandschutzes geäußert.

Das Gremium sieht keine andere Möglichkeit, als dem Vorhaben nicht zuzustimmen und möchte in Richtung des Landratsamtes um eine vernünftige Beurteilung bitten. Es soll auch hingewiesen werden, dass in der Nachbarschaft immer noch eine aktive Landwirtschaft vorhanden ist.

Beschluss:

Aufgrund der o.g. neuen Erkenntnis wird das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Eine evtl. notwendige Gehwegabsenkung geht zu Lasten der Bauherrin.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	13
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 07 Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28, Erstellung zweier Terrassenflächen, Am Brunnen 20, Rehling, Fl.Nr. 178/15

Sachvortrag:

Die Bauherren möchten im Süden zwei Terrassenflächen (Terrasse 1: 34,84 m², Terrasse 2: 17,22 m²) errichten. Grundsätzlich handelt es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben, wofür keine gesonderte Genehmigung erforderlich wäre.

In § 2 Abs. 1 des gültigen Bebauungsplanes Nr. 28 ist eine Höchstgrenze für die Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Werte werden durch den Bau der Terrassen überschritten. Daher wird eine Überschreitung der GRZ I auf 0,38 (statt 0,35) und der GRZ II auf 0,63 (statt 0,525) beantragt. Die Gemeinde ist zur Entscheidung über den Antrag und für die Genehmigung zuständig. Dem Antrag wurde keine Begründung hinzugefügt.

Die Unterschrift des westlich angrenzenden Nachbarn liegt vor. Die Gemeinde Rehling ist Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 178/14, 179/7 d.h. im Falle einer positiven Entscheidung gilt dies zugleich als Nachbarzustimmung.

Ein Lageplan sowie eine Skizze des Bauvorhabens liegen der Sitzungseinladung bei.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 08 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen, Am Grundfeld 3, Rehling, Fl.Nr. 156/3**Sachvortrag:**

Die Bauherren möchten über die Bauvoranfrage klären lassen, ob ein Einfamilienhaus (EG, OG, DG aber kein Vollgeschoss, Satteldach, 35 Grad, Maße 10 m x 10 m, Terrasse, Höhe 9,50 m), ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (EG, OG, DG aber kein Vollgeschoss, Satteldach, 35 Grad, Maße 10 m x 10 m, Terrasse, im Süden Balkon, Doppelgarage teilweise Dachterrasse, Höhe 9,00 m) und zwei Doppelgaragen (jeweils Flachdach, Höhe 3,18 m und Höhe 2,68 m, eine Garage unterkellert) errichtet werden können. Im Westen müsste das Grundstück teilweise abgegraben werden. Das Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Bereich der Ortsrandsatzung, d.h. die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach den Festsetzungen der Ortsrandsatzung sowie den Vorschriften für den Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl I beträgt 0,20, die Grundflächenzahl II beträgt 0,64 die Geschoßflächenzahl beträgt 0,40. Der Richtwert der Obergrenzen nach § 17 der BauNVO beträgt in Wohngebieten GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Über folgende Festsetzungen der Ortsrandsatzung muss entschieden werden:

- In der für das Baugrundstück gültigen Ortsrandsatzung (3 Baugrundstücke) sind Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig. Zwei der drei Grundstücke sind bereits mit je einem Einfamilienhaus bebaut. Daher soll nun geklärt werden, ob es möglich ist, dass zwei Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten errichtet werden können.
- Im Norden (3 m) und im Süden (5m) ist eine private Grünfläche vorgeschrieben. Im Norden schließt mittlerweile ein Bebauungsplan an. Somit handelt es sich in Richtung Norden nicht mehr um einen Ortsrand. Im Bebauungsplan werden die neuen Ortsränder entsprechend mit Grünstreifen eingefasst. Daher soll geklärt werden, ob der geforderte Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entfallen kann.
- Es liegt ein Befreiungsantrag mit Begründung bezüglich der Baugrenze vor. Die Baugrenze wird in Richtung Westen vom westlichen Wohnhaus (Breite 10,00 m) um ca. 6,50 m überschritten. Zudem befindet sich die Terrasse des westlichen Wohnhauses vollständig außerhalb der Baugrenze. Laut dem Planer schließt mittlerweile der Bebauungsplan Nr. 16 an. Die Baugrenzen des Bebauungsplans verlaufen um einige Meter westlich der Baugrenze der Ortsrandsatzung, sodass die Dringlichkeit der Baugrenze in Richtung Westen nicht mehr gegeben ist.

Ein Abstandsflächenplan liegt nicht vor. Daher kann eine abschließende Beurteilung der Abstandsflächen seitens der Gemeinde Rehling nicht erfolgen. Es liegt keine Stellplatzberechnung vor. Je nach Größe der Wohneinheiten könnte es möglich sein, dass 6 statt der 4 vorhandenen Stellplätze benötigt werden. Aufgrund der Größe des Grundstücks könnte es durchaus möglich sein, dass die Abstandsflächen eingehalten werden und auch weitere Stellplätze möglich wären. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig eingeholt. Ein Lageplan lag der Sitzungseinladung bei.

Im Gremium entsteht eine intensive Diskussion bzgl. dem Vorhaben. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nicht nur durch ein untergeordnetes Bauteil, sondern auch durch ein Hauptgebäude stark überschritten wird.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Änderungsbeschlusses für den angrenzenden Bebauungsplan wurde vorgeschlagen die Grundstücke der Ortsrandsatzung in die Überlegungen und ggf. in die Planung mit aufzunehmen. Dies wird von der Mehrheit des Gremiums am Ende auch befürwortet. Man könne dieses einzelne Bauvorhaben nicht separat betrachten, wenn man das Ganze, auch im Rahmen der Ortsentwicklung, bewerten möchte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvoranfrage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	12
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 09 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Großbatteriespeichers, Langweider Straße, Fl.Nr. 1229

Sachvortrag:

Die GmbH plant die Errichtung eines netzgebundenen, stationären Batteriespeichers mit einer Leistung von 12 MW und einer Kapazität von 24 MWh, bestehend aus Batteriecontainern mit Li-LFP-Zellen, Wechselrichtern, Transformatoren und einer Netzanschlussstation. Die genauen Details (Maße, Zaun: robuster Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 2,00 m, geplante Zufahrt etc.) sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen. Der Betrieb erfolgt vollautomatisch mit Fernüberwachung, Wartungen finden lediglich ein- bis zweimal jährlich statt. Der Netzanschluss erfolgt direkt an das Mittelspannungsnetz in unmittelbarer Nähe zum Umspannwerk. Der Netzbetreiber hat die Anschlusskapazität bereits bestätigt. Die Nachtimmissionswerte für das Gewerbegebiet werden eingehalten. Ein langfristiger Pachtoptionsvertrag mit dem Eigentümer ist in finaler Verhandlung. Der Bauherr hat bereits mit dem Landratsamt abgeklärt, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, das nicht ausdrücklich als „netzdienlicher“ Speicher im Sinne des § 11 a EnWG einzustufen ist. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 c BayBO kommt daher nicht in Betracht. Mit dieser Bauvoranfrage soll nun geklärt werden, ob der Batteriespeicher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. Im Flächennutzungsplan handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft. Durch das Grundstück verläuft das Bodendenkmal Römerstraße „Mandelwies“ „Hartanger“, wobei durch die Bebauung vermutlich nicht das Bodendenkmal überbaut wird. Die Abstandsflächen sind weder berechnet noch eingezeichnet. Laut den Unterlagen wird ein Stellplatz errichtet. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Insgesamt lagen der Sitzungseinladung drei Anlagen bei.

Seitens des Gremiums wird das Projekt begrüßt in Bezug auf den Beitrag zur Netzstabilität.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvoranfrage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 10	Errichtung einer Balkonerweiterung mit Überdachung, Bergstraße 15, Rehling, Fl.Nr. 452/3
---------------	--

Sachvortrag:

Der Bauherr möchte den Balkon mit Überdachung (Glaseindeckung mit Pultdach, Westseite, Maße siehe beiliegender Lageplan) erweitern.

Im Gebiet des Bauvorhabens gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Zulässigkeit allein nach den Vorschriften über den Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist daher gegeben.

Die erforderlichen Abstandsflächen wurden berechnet und sind in den Planunterlagen auch dargestellt. Die nördliche Abstandsfläche liegt zum Teil im öffentlichen Bereich; dies ist aber laut BayBO bis zu deren Straßenmitte zulässig. Die Unterschrift des südlichen Nachbarn Fl. Nr. 449 fehlt. Die Gemeinde Rehling ist Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 450/7, d.h. im Falle einer positiven Entscheidung gilt dies zugleich als Nachbarzustimmung. Ein Lageplan lag der Sitzungseinladung bei.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 11	Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit aufliegender Photovoltaikanlage, Bauernstraße 1 b, c, d / 4, Rehling, Fl.Nr. 25
---------------	--

Sachvortrag:

In den öffentlichen Sitzungen vom 22.02.2024 und 20.06.2024 (Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens) hat der Gemeinderat die Bauvoranfrage abgelehnt. Das Landratsamt hat die Bauvoranfrage genehmigt und das verweigerte gemeindliche Einvernehmen ersetzt, da dies rechtswidrig versagt wurde.

Bei dem Bauantrag werden nur noch die Stellplätze mit einem Pultdach (Dachneigung 3 Grad) aber mit aufliegender Photovoltaikanlage überdacht (Maße neu 18,15 m x 8,00 m; Maße bisher: 18,365 m x 12,51 m). Die direkte Angrenzung an die bestehenden Wohnungen sowie an die Heilpraktikerpraxis (Eingangsbereich) entfällt. Die Höhe variiert bzw. von der Bauernstraße aus gesehen ist weiterhin ein Höhenmaß von 3,20 m zu sehen.

Für das Gebiet gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Deshalb richtet sich die Beurteilung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Vorschriften über den Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan liegt das geplante Bauvorhaben im Dorfgebiet bzw. in der Nähe besteht Denkmalschutz (öffentliche Gebäude, Kirche). Hierzu liegt bereits vorab ein Schreiben vom Denkmalschutz vor, dass aus denkmalfachlicher Sicht unter bestimmten Voraussetzungen Einverständnis besteht.

Die Abstandsfläche auf der Nordseite zur Straße hin reicht um einen kleinen Teil in den öffentlichen Straßenraum. Dies ist laut BayBO zulässig, da öffentliche Straßen bis zu deren Mitte mit der Abstandsfläche überschritten werden dürfen. Zwischen der Überdachung und dem Wohngebäude kommt es zu einer Überlagerung der Abstandsflächen um 1,35 m. Daher wurde ein Abweichungsantrag gestellt. Alle weiteren Abstandsflächen sind eingehalten. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig eingeholt. Ein Lageplan lag der Sitzungseinladung bei.

Im Gremium entsteht erneut Diskussionsbedarf. Zwar bestehen aus Sicht des Denkmalschutzes laut Vorsitzenden keine Bedenken, jedoch widerspricht die Planung dem in Aufstellung befindlichen Rahmenplan der Gemeinde für den Ortskern. Jedoch ist dieser noch nicht offiziell in Kraft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	9
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 12 Tektur: Lageverschiebung eines Pferdestalls mit Maschinenhalle, Oberach, Fl.Nr. 973

Sachvortrag:

Im Jahr 2012 wurde der Neubau eines Pferdestalls mit Maschinenhalle im Außenbereich genehmigt. In der öffentlichen Sitzung vom 15.11.2018 wurde die Errichtung eines Zauns mit Betonsockel und eine Tektur zur Lageverschiebung beantragt. Dieser Bauantrag wurde trotz des positiven gemeindlichen Einvernehmens seitens des Landratsamtes aufgrund des Betonsockels mit Zaun abgelehnt. Der Betonsockel wurde nun entfernt. Es wird ein Koppelzaun (Holz – 3 Querstreben – Höhe 1,50 m) beantragt. Die bereits im Jahr 2018 beantragte Lageverschiebung wird erneut beantragt. Das Gebäude wurde um 4,66 m weiter westlich als geplant errichtet, sodass sich der Abstand zum bestehenden Gebäude statt 10,00 m auf 14,66 vergrößert. Die Anzahl der Stellplätze wurde auf 8 erhöht. Die Abstandsflächen wurden aufgrund der Gesetzesänderung neu berechnet. Diese liegen nun alle auf dem Grundstück selbst. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Ein Lageplan lag der Sitzungseinladung bei.

Es besteht weiter kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 13 Antrag auf Verlängerung der baurechtlichen Genehmigung (Umbau eines bestehenden Wohnhauses), Kinderheimstr. 18, Rehling, Fl. Nr. 459/16

Sachvortrag:

Der Bauherr hat mit Schreiben vom 07.07.2025 die Verlängerung der Baugenehmigung zu o. g. Bauvorhaben im Landratsamt Aichach-Friedberg beantragt. Die ursprüngliche Baugenehmigung vom 24.03.2013 (A1200983) wurde dem Bauherrn in der Vergangenheit bereits mehrfach verlängert. Der letzte Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 16.05.2023 durch das Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Der entsprechenden Verlängerung wurde bis 24.09.2025 stattgegeben. Die Gemeinde Rehling wurde jetzt mit Schreiben vom 10.07.2025 um Stellungnahme und die Mitteilung zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB gebeten. Es soll nach Berücksichtigung der jetzt geltenden Sach- und Rechtslage das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung erteilt werden. Die Verlängerung betrifft erneut einen Zeitraum von 2 Jahren. Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Einwände gegen die Verlängerung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 14 Bauleitplanung von Nachbargemeinden; Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistr." mit 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße, Stadt Gersthofen

Sachvortrag:

In seiner Sitzung am 02.10.2024 hat der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass im Stadtkern von Gersthofen gelegene Quartier südlich der Pestalozzistraße und nördlich der Ludwig-Thoma-Straße im Sinne der Nachverdichtung zu aktivieren und städtebaulich neu zu ordnen. Konkreter Anlass sind zwei Bauvorhaben in diesem Bereich: Zum einen das Projekt „Servus Maria“ im Südosten des Plangebietes. In einem großkubaturigen, viergeschossigem Gebäude sollen Mehrgenerationenwohnen mit angegliederten sozialen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen untergebracht werden. Zum anderen der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (dreigeschossig mit teilweise zurückversetztem, vierten Terrassengeschoss) im Südwesten, auch als „Mendelssohnpark“ benannt. Da sich die beiden Bauvorhaben unmittelbarer Nähe zueinander befinden, bietet es sich an, das gesamte Quartier städtebaulich zu überprüfen. So kann gewährleistet werden, dass sich diese Vorhaben in die nähere Umgebung und die städtische Gesamtstruktur einfügen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 31.07.2020, der als

Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße (PZS)“ für die zentral im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke die Entwicklung eines hochwertigen Geschosswohnungsbau für Wohnen vorsieht. Ferner liegt das gesamte Quartier im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- u. Mendelssohnstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.07.1998. Die konkreten Vorhaben „Servus Maria“ und „Mendelssohnpark“ können nicht auf Grundlage der bis dato gültigen Festsetzungen und Bauvorschriften umgesetzt werden. Aber auch generell ist festzuhalten, dass der über 25-Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes Bauen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entspricht. Aus diesem Grund sieht die Stadt das Erfordernis, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt wird. Die Gemeinde ist im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Aus Sicht der Verwaltung bestehen allerdings keine Bedenken gegen die Planungen der Stadt Gersthofen.

Beschluss:

Die Gemeinde Rehling erhebt keine Bedenken gegen die Planungen der Stadt Gersthofen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 15	Zuschussantrag Caritas-Sozialstation Aichach e.V.
---------------	---

Sachvortrag:

Die Caritas-Sozialstation Aichach e.V. beantragt mit Schreiben vom 30.06.2025 einen Zuschuss von 2.395,80 €. Dieser wird wie bisher auf Basis der Einwohner der jeweiligen Gemeinde kalkuliert und beträgt 0,90 € pro Einwohner.

Ohne Zuwendungen der Kommunen kann die Sozialstation ihren Versorgungsauftrag nicht erfüllen. Die Sozialstation weist darauf hin, dass die Einrichtung tarifgebunden ist und die Leistungsentgelte der Krankenkassen nicht zur Refinanzierung des ambulanten Dienstes ausreichen. Für das Jahr 2024 wurde an die Sozialstation ein Zuschuss i. H. v. 2.339,10 € gewährt.

Beschluss:

Für das Jahr 2025 wird an die Sozialstation ein Zuschuss von 0,90 € je Einwohner (2.395,80 €) gewährt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 16 Wünsche, Anregungen, Verschiedenes

Ende der Sitzung: 21:01 Uhr

Für die Richtigkeit:

Christoph Aidelsburger
Erster Bürgermeister

Benjamin Schröter
Schriftführung