



GEMEINDE RATTENKIRCHEN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 8. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 16.10.2024
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	20:35 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Rattenkirchen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Greilmeier, Rainer

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Martin

Bauer, Hermann

Deißenböck, Adolf

Deißenböck, Herbert

Landenhammer, Christoph

von 22.58 Uhr bis 23:00 Uhr abwesend

Nützl, Sebastian

Scheidhammer, Hermann

Schreiner, Matthias

Schriftführerin

Garreis, Tina

Verwaltung

Fiolka, Laura

-

Sagstetter, Robert

Abwesende Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Rathaus Teil 4"
Vorlage: III/713/2024
 - 2.2 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sondergebiet Haager Straße"
Vorlage: III/714/2024
 - 2.3 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Bahnhof und Hirzlheim"
Vorlage: III/715/2024
 - 2.4 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Goldachsiedlung"
Vorlage: III/716/2024
3. Würdigung von Bauanträgen
 - 3.1 Zusätzliche Dachgeschossaufstockung des Wohngebäudeanbaus, Verbreiterung des OG, Anbau eines Wintergartens, Anlegen einer Terrasse und einer Zufahrtseinhausung für die Tiefgarage im KG auf der Fl.-Nr. 2310 der Gemarkung Rattenkirchen (Pietsham 7)
Vorlage: III/707/2024
 - 3.2 Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen (Alte Dorfstraße 5)
Vorlage: III/708/2024
 - 3.2.1 Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen (Alte Dorfstraße 5)
Vorlage: III/708/2024/1
 - 3.2.2 Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen (Alte Dorfstraße 5)
Vorlage: III/708/2024/2
 - 3.2.3 Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen (Alte Dorfstraße 5)
Vorlage: III/708/2024/3
4. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
 - 4.1 Auftragsvergabe - Verlegung Regenwasserleitung im Zuge Neubau Kindergarten St. Anna Rattenkirchen
Vorlage: I/242/2024
5. Sonstiges

Der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung

Gegen das o.g. Sitzungsprotokoll wurden keine Einwände erhoben.

Beschlossen

2. Bauleitplanung

2.1 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Rathaus Teil 4"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Rathaus Teil 4“ zur Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche für einen neuen Kindergarten. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern und hat eine Fläche von ca. 1182 m². Bisher ist die betreffende Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Gemeinde Rattenkirchen durch das betreffende Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt oder nachteilig berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Beeinträchtigung durch das laufende Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Rathaus Teil 4“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.2 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sondergebiet Haager Straße"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Haager Straße“ zum Bau eines Einzelhandelsbetriebes. Das betreffende Grundstück befindet sich im Ortskern von Schwindegg und ist im Flächennutzungsplan aktuell als Mischgebiet deklariert und soll entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch eine GRZ von maximal 0,8, sowie durch Baugrenzen und entsprechenden Festsetzungen zur Wandhöhe, Dachneigung etc. Insgesamt entstehen 57 Stellplätze.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Gemeinde Rattenkirchen durch das betreffende Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt oder nachteilig berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Beeinträchtigung durch das laufende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Haager Straße“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.3 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Bahnhof und Hirzlheim"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bahnhof und Hirzlheim“ zur allgemeinen Generalsanierung eines Bestandsgebäudes. Es wird angestrebt, dass 3 Nutzungseinheiten einer Belegungsbindung gem. den EOF-Förderrichtlinien unterliegen (Anbau EG+OG, Bestand 1.OG Nord). Nach Abstimmungen mit dem Bezirk Oberbayern wird eine barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug gefordert und Vorgaben zu den Wohnungen und Balkonen / Terrassen festgelegt. Veranlasst wird die Änderung durch die Anfrage und einen Antrag des Grundstückseigentümers zum Anbau und zur Aufstockung mit Veränderung des Gebäudes in ein barrierefreies Mehrfamilienhaus (Ziel: Mehrgenerationenhaus mit 7 WE) mit Eigennutzung im Dachgeschoß.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Gemeinde Rattenkirchen durch das betreffende Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt oder nachteilig berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Beeinträchtigung durch das laufende Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Bahnhof und Hirzlheim“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.4 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Goldachsiedlung"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Goldachsiedlung“, welches durch eine Anfrage und einen Antrag eines Grundstückseigentümers, zur Aufstockung und Veränderung des bestehenden Gebäudes in eine altersgerechte Wohnung für den Senior im Erdgeschoss, sowie eine separate Wohneinheit des Juniors mit Familie in Teilen des Erdgeschosses und im Dachgeschoss, veranlasst wurde. Der Begründung zum Bauleitplanverfahren ist zu entnehmen, dass sich die Verwirklichung der Planung nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, auswirken soll.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Gemeinde Rattenkirchen durch das betreffende Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt oder nachteilig berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Beeinträchtigung durch das laufende Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Goldachsiedlung“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

3. Würdigung von Bauanträgen

3.1 Zusätzliche Dachgeschossaufstockung des Wohngebäudeanbaus, Verbreiterung des OG, Anbau eines Wintergartens, Anlegen einer Terrasse und einer Zufahrtseinhausung für die Tiefgarage im KG auf der Fl.-Nr. 2310 der Gemarkung Rattenkirchen (Pietscham 7)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur zusätzlichen Dachgeschossaufstockung des neuen Wohngebäudeanbaus, Verbreiterung des Obergeschosses auf der Ostseite und Anbau eines Wintergartens im EG sowie Anlage einer Terrasse und einer Zufahrtsüberdachung für die Tiefgarage im Kellergeschoss auf der Flurnummer 2308 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Das Bauvorhaben dient dem Betrieb der bestehenden Biogasanlage und ist – je nach Vorliegen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Mit Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 27.11.2023 mit dem Aktenzeichen 41-10468/20 wurde festgestellt, dass die Baumaßnahmen anders als genehmigt errichtet wurden. Dadurch beantragt der Bauherr nachträglich folgende Änderungen:

Das Dach des neuen Wohngebäudes wurde um 2,16m aufgestockt und mit zusätzlichen Fenstern errichtet. Die Dachneigung von 23° wurde beibehalten, somit erreicht das Gebäude eine Höhe von 11,25m bis zum First. Im Bescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16.11.2023 mit dem Aktenzeichen 41-10304/23 wurde eine Aufstockung des Altenteilers für eine weitere Wohneinheit, aufgrund der bestehenden ausreichenden Wohnfläche abgelehnt, da weiterer betrieblicher Wohnraum damals als nicht erforderlich gehalten wurde.

Das Dachgeschoss wurde zudem auf der Ostseite um zusätzliche ca. 17 m² verbreitert, um den Wohnraum zu vergrößern. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde mit dem Bescheid vom 21.12.2020 unter dem Aktenzeichen 41-10468/20 ausschließlich für den Wohnzweck für Lehrlinge und Mitarbeiter des landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Grundstück der Flurnummer 2310 der Gemarkung Rattenkirchen genehmigt.

Im Keller des neuen Wohnhauses wurde eine Tiefgarage eingebaut. Die Zufahrt wurde in Richtung Norden erstellt und soll nun eingehaust werden. Die Einfahrt erstreckt sich über die Grundstücke mit der Flurnummer 2310 und 2341, im Eigentum des Bauherrn. Mit dem Bescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16.11.2023 mit dem Aktenzeichen 41-10304/23 wurde bereits auf der Westseite des Gebäudes eine Doppelgarage und ein Carport mit insgesamt vier Stellplätzen sowie Platz für Fahrräder genehmigt. Die Doppelgarage und das Carport sollten als Ersatz für die Bestandsgarage gebaut werden. Die Grundfläche für die genehmigt Garage, das Carport und den Durchgang beträgt 112m². Zusätzlich wurden vier offenen Stellplätze im Süden des Grundstücks genehmigt.

Des Weiteren wurden ohne vorherigen Antrag im Osten des Erdgeschosses ein Wintergarten mit 10,88 m² und eine Terrasse mit 11,25 m² angebaut.

Die Abstandsflächen wurden nicht nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung dargestellt. Nach Einschätzung der Verwaltung sollten diese bei richtiger Darstellung eingehalten werden können.

Aus Sicht der Verwaltung (und der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Ablehnungsbescheid vom 16.11.2023) ist die nicht genehmigte Aufstockung des Dachgeschosses nicht notwendig. Ebenso sind bereits vier überdachte sowie vier freistehende Stellplätze genehmigt, was als ausreichend gesehen wird. Die bestehende Tiefgarage wird ebenfalls als nicht notwendig erachtet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nachträglich zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die zusätzliche Aufstockung des Dachgeschosses des neuen Wohngebäudes, die Verbreiterung des Obergeschosses auf der Ostseite um 17 m² und Anbau eines Wintergartens und einer Terrasse im EG sowie der Einbau einer Tiefgarage mit zwei Stellplätzen im bestehenden Keller mit Herstellung einer Zufahrtsüberdachung auf der Flurnummer 2308 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß § 35 Abs. 1 BauGB erteilt – sofern die Voraussetzungen einer Privilegierung mit vorhandenem Basisbetrieb vorliegen und die Zugehörigkeit zum Betrieb durch die untere Bauaufsichtsbehörde gesichert ist.

Abgelehnt

JA 0 NEIN 9

3.2 Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen (Alte Dorfstraße 5)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, dem Umbau und der Modernisierung des bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/ Lagerflächen und Lagerhalle auf der Flurnummer 1421 der Gemeinde Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 BauGB. Die Nachbarzustimmungen liegen vollständig vor.

Geplant ist die Nutzungsänderung, sowie der Umbau und die Modernisierung eines Teils des bestehenden Gebäudes. Aktuell befindet sich ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit im Nordosten des Grundstückes. Darüber hinaus befinden sich Lagerhallen im Süden und die Werkstatt mit darüberliegenden Lagerräumen im Nordwesten. Die Werkstatt im EG sowie die Lagerhallen im Süden bleiben unverändert. Die Lagerräume im OG sowie das bestehende Wohnhaus sollen zu insgesamt fünf Wohneinheiten umgebaut werden. Größentechnisch liegen die Wohnungen zwischen 71,16 m² und 162,20 m². Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt – lediglich eine Fassadendämmung soll angebracht werden. Weiter sollen auf der Nordseite insgesamt drei Balkonanlagen mit Außentreppe von ca. 22 m² angebaut werden (WE 3, 4, 5). Für die WE 1 soll im Süden des Gebäudes eine Terrasse mit einer Grundfläche von 31,63 m² erstellt werden. Für die WE 2 ist ein Balkon mit ca. 16 m² zuzüglich einer Außentreppe als Wohnungseingang geplant.

Das Dachgeschoss wird größtenteils zu Lagerräumen und teilweise zu Wohnraum ausgebaut und erhält durch eine weitere geplante Außentreppe einen zusätzlichen Zugang. Nach Aussage der Bauherrnseite soll diese auch als Fluchtweg dienen (nach Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ist die Treppe brandschutztechnisch nicht zwingend erforderlich). Abschließend ist außerdem im Bereich der Lagerräume der Einbau von insgesamt vier Schleppgauben geplant.

Um den Stellplatznachweis zu erbringen sind insgesamt sieben Carportstellplätze und drei Längs Parker geplant – die Grundfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 150 m². Die Zufahrt um das Gebäude soll mit wasserdurchlässigem Pflaster erstellt werden.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB fügt sich das Vorhaben (Umbau mit Einbau von insgesamt 5 Wohnungen mit Balkonanlagen) mit der Art der baulichen Nutzung (Wohnzweck) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch den Einbau der Schleppgauben wird die Kubatur des Gebäudes verändert und nicht unwesentlich in das Maß der baulichen Nutzung eingegriffen. Da das Vorhaben durch den zusätzlichen Einbau der Dachgauben von der bestehenden Bebauung abweicht und sich nicht einfügt, ist das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung auf den Einbau der Wohnungen mit dazugehörigen Anlagen und ohne den Einbau der Dachgauben zu beschränken. Die Außenanlagen/Verkehrsflächen nehmen einen Großteil der Grünfläche ein – werden allerdings wasserdurchlässig hergestellt. Der geplante Carport und die offenen Stellplätze im Nordwesten befinden sich bereits im Außenbereich – evtl. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind von der unteren Naturschutzbehörde festzusetzen.

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung des bestehenden Anwesens für den Einbau von insgesamt fünf Wohneinheiten mit Balkonanlagen, dem Ausbau des Dachgeschosses in teilweise Wohnnutzung und Lagerflächen sowie der Errichtung eines Carport mit vier Stellplätzen und einem Geräteraum auf der Flurnummer 1421 der Gemeinde Rattenkirchen, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

Beschluss 2:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung, im Zuge des Ausbaus von 5 Wohneinheiten, zur Errichtung eines Carports mit drei Stellplätzen sowie der Herstellung von drei weiteren Längsstellplätzen auf der Westseite des Grundstückes gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben erteilt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

Beschluss 3:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer weiteren Außentreppe als zusätzlicher Zugang zum DG (Lagerräume) gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abgelehnt
JA 0 NEIN 9

Beschluss 4:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von vier Schlepp-Gauben auf der Flurnummer 1421 der Gemeinde Rattenkirchen, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abgelehnt
JA 0 NEIN 9

4. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung

4.1 Auftragsvergabe - Verlegung Regenwasserleitung im Zuge Neubau Kindergarten St. Anna Rattenkirchen

Mitteilung:

Der Auftrag zur Verlegung der Regenwasserleitung in der Klebinger Straße mit Verlegung des Grabens für die FW-Leitung wird an die **Firma Breiteneicher aus 84137 Vilsbiburg** erteilt.

Zur Kenntnis genommen

5. Sonstiges

Bürgermeister Greilmeier informiert:

- a) Die Bürgerversammlung findet am Mittwoch, den 30.10.2024 um 19.30 Uhr im Bürgerhaus „Mei Wirt“ statt.
- b) Eine Informationsveranstaltung zur Bürgerenergie Eitzing findet am Donnerstag, den 14.11.2024 um 19.30 Uhr im Bürgerhaus „Mei Wirt“ statt.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 20:35 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier
Erster Bürgermeister

Tina Garreis
Schriftführung