



GEMEINDE RATTENKIRCHEN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 2. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 19.02.2025
Beginn: 19:31 Uhr
Ende: 20:48 Uhr
Ort: im Sitzungssaal Rattenkirchen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Greilmeier, Rainer

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Martin
Bauer, Hermann
Deißenböck, Adolf
Deißenböck, Herbert
Landenhammer, Christoph
Nützl, Sebastian
Scheidhammer, Hermann
Schreiner, Matthias

Kam angekündigt erst später zur Sitzung, war ab
TOP Ö 2.1.4 mit anwesend

Schriftführerin

Mertin, Magdalena

Abwesende Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen
 - 2.1.1 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Eingang der Stellungnahmen
Vorlage: III/748/2025
 - 2.1.2 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Regierung von Oberbayern
Vorlage: III/748/2025/1
 - 2.1.3 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - IHK München
Vorlage: III/748/2025/2
 - 2.1.4 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz
Vorlage: III/748/2025/3
 - 2.1.5 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht
Vorlage: III/748/2025/4
 - 2.1.6 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Vorlage: III/748/2025/5
 - 2.1.7 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Bayernwerke Netz GmbH
Vorlage: III/748/2025/6
 - 2.1.8 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auslegungs- und Billigungsbeschluss zweite Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: III/748/2025/7
 - 2.2 Nachbarbeteiligungen
 - 2.2.1 Nachbarbeteiligung Gemeinde Obertaufkirchen gemäß §4 Abs.2 BauGB-16. Änderung des Flächennutzungsplanes und gemäß §4 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohenthanner Strasse"
Vorlage: III/741/2025
 - 2.2.2 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß §4 Abs. 2 BauGB-16. Änderung des Flächennutzungsplanes und gemäß § 4 Abs. 2-Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirzlheim-Nordwest, Teil 2"
Vorlage: III/742/2025

2. Sitzung des Gemeinderates vom 19.02.2025 -öffentlicher Teil-

- 2.2.3** Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß §4 Abs. 2 BauGB-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Am Bahnhof Hirzlheim"
Vorlage: III/743/2025
- 2.2.4** Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß §4 Abs. 2 BauGB-Änderung des Bebauungsplanes "Goldachsiedlung"
Vorlage: III/744/2025
- 2.2.5** Nachbarbeteiligung Gemeinde Ampfing gemäß §4 Abs. 2 BauGB-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schickinger Straße I"
Vorlage: III/745/2025
- 3.** Würdigung von Bauanträgen
- 3.1** 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/747/2025
- 4.** Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz für die Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Rattenkirchen auf der Flurnummer 1/0 der Gemarkung Rattenkirchen (Kirchenstraße 6)
Vorlage: III/746/2025
- 5.** Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 5.1** Auftragsvergabe für die juristische Unterstützung im Rahmen der Beratungsleistungen zur Durchführung der Gigabitrichtlinie des Bundes 2.0
Vorlage: III/738/2025/1
- 6.** Planungsstrategie für das zukünftige Wohnen in der Gemeinde
Vorlage: R-BGM/004/2025
- 7.** Sonstiges

Der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:31 Uhr die öffentliche 2. 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

Beschlossen

JA 8 NEIN 0

2. Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen

2.1.1 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Eingang der Stellungnahmen

Sachvortrag:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Autobahn GmbH des Bundes (AdB)
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Bahn GmbH
- Deutsche Telekom AG PTI 21
- Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Heldenstein
- Gemeinde Obertaufkirchen
- Gemeinde Schwindegg
- Gemeinde Reichertsheim
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Landratsamt Mühldorf: Ortsplanung, Immissionsschutz
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Energienetze Bayern
- Eisenbahnbundesamt Mühldorf
- Gesundheitsamt Mühldorf
- IHK München

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz, Wasserrecht
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Bayernwerke Netz GmbH
- Handwerkskammer München
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges werden beglaubigt.

Beschlossen

JA 8 NEIN 0

2.1.2 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Regierung von Oberbayern

Sachvortrag:

Gemäß der Stellungnahme vom 12.06.2024 steht die betreffende Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, wenn folgende Belange berücksichtigt werden:

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage der Planung ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, wird um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde gebeten. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung die Flächeninanspruchnahme reduziert werden soll. Mit Blick auf weitere, zukünftige Siedlungsentwicklungen bzw. Flächenausweisungen in der Gemeinde Rattenkirchen wird darauf hingewiesen, dass bei diesen gemäß der Auslegungshilfe des StMWi vom 05. Dezember 2023 Angaben zum Flächenbedarf in den Planunterlagen konkret und nachvollziehbar darzulegen sind.

Gleiches wird im Zuge der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung aufgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zu Kenntnis. Die untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde ist im Verfahren beteiligt worden. Die aktuelle Planung wird insoweit ergänzt bzw. überarbeitet, sodass den naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen Rechnung getragen wird und die untere Naturschutzbehörde Ihr Einverständnis zum Bebauungsplan sowie der 7. Flächennutzungsplanänderung erteilt (sh. Stellungnahme Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 24.06.2024).

Beschlossen
JA 8 NEIN 0

2.1.3 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - IHK München

Sachvortrag:

Gemäß der Stellungnahme der IHK München vom 11.06.2024 sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen oder Bedenken zur betreffenden Bauleitplanung vorzubringen. Es wird rein vorsorglich nur darauf hingewiesen, dass es durch die Planung zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der südlich der Planungsgebietes angesiedelten Baumschule kommen darf.

Gleiches wird für die parallel laufende Flächennutzungsplanänderung aufgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis bezüglich der angrenzenden Baumschule wird berücksichtigt.

Beschlossen
JA 8 NEIN 0

2.1.4 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz

Sachvortrag:

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) besteht aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht noch kein Einverständnis mit der Planung. Folgende Punkte sind an der aktuellen Fassung zu ergänzen bzw. zu überarbeiten:

Artenschutz:

Das Vorkommen der Zauneidechse kann nach wie vor nicht ausgeschlossen werden, da die Ergebnisse der Übersichtsbegehung nicht eindeutig sind. Die Übersichtsbegehung wurde nicht von einer fachkundigen Person, mit Erfahrung im Bereich der methodischen Erfassung von Reptilien durchgeführt. Bei den zwei vorgefundenen Eidechsen kann es sich also ebenso um Zauneidechsen gehandelt haben. Um den Sachverhalt zu klären sind daher drei weitere Begehungen durch eine fachkundliche Person (z.B. Biologen) unter der Einhaltung von methodischen Standards durchzuführen. Sollten hierbei Zauneidechsen gefunden werden, sind angelehnt an die vermutete Population CEF-Maßnahmen abzuleiten und in den Bebauungsplan zu integrieren. Nur so kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden.

Auch in Bezug auf die parallel laufende Flächennutzungsplanänderung wird Folgendes angeführt:

Grundsätzlich wird die Flächennutzungsplanänderung als nicht kritisch betrachtet, die eingereichten Unterlagen beziehen sich in Kapitel 3.5 aber auf einen Umweltbericht, in dem artenschutzrechtliche Belange (Wald- und Zauneidechse) für die Aufstellung des Bebauungsplans (Aktenzeichen: BIp023/24) nachgearbeitet werden müssen. Der aktualisierte Umweltbericht ist also abzuwarten. Alternativ kann die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angepasst werden, indem festgelegt wird, dass die Belange des Artenschutzes final in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Artenliste

In dem privaten Grünstreifen sind wegen der Ortsrandlage lediglich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" gestattet. Daher ist der folgende Absatz in Kapitel 5.3.4 zu streichen:

"Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch"

Zu 5.8

Die Schaffung von Habitatstrukturen am Ortsrand ist als Minimierungsmaßnahme in der Kompensationsberechnung einkalkuliert. Daher ist die Anlage von kleineren Habitatstrukturen wie "Reisighaufen, Benjeshecken, Steinhäufen oder ähnliches" verpflichtend, die Formulierung "**sollen**" ist also durch "**müssen**" zu ersetzen. Alternativ kann die Passage gestrichen und die Kompensationsberechnung angepasst werden.

Freiflächengestaltungspläne

Der folgende Punkt sollte in den Bebauungsplan integriert werden:

„Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.“

Beschluss:

Beschlussvorschlag 1:

Zum Artenschutz:

Nachdem die Gemeinde entsprechend der Forderungen der unteren Naturschutzbehörde einen fachkundigen Biologen zur Bestandserfassung der Zauneidechse, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des betreffenden Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes, beauftragt hat, konnten nach insgesamt vier durchgeführten Begehungen keine Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden (siehe Prüfungsmaterial mit Fazit in den Anlagen). Insofern können, gemäß dem Ergebnis der Begehung durch den fachkundigen Biologen, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auf die saP-relevante Art ausgeschlossen werden. Eine Anpassung im Bebauungsplan ist dahingehend nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 2:

Zur Artenlisten:

Folgender Absatz in Kapitel 5.3.4 „Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch“ wird aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 3:

Zu 5.8:

Dem Formulierungshinweis von „sollen“ zu „müssen“ wird gefolgt. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 4:

Zum Freiflächengestaltungsplan:

Ein verpflichtender Freiflächengestaltungsplan bei Einreichung eines Bauantrages im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes, welcher die im BPlan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, wird festgeschrieben und festgesetzt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.1.5 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht

Sachvortrag:

Gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Wasserrecht (Landratsamt Mühldorf a. Inn) kann unter Berücksichtigung folgender Hinweise vom Einverständnis mit der vorliegenden Planung ausgegangen werden.

Zum Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen (Umgang mit Oberflächenwasser):

Nachdem bei der Schürfe erst ab 3 - 3,5 m sickerfähiger Boden ansteht, können hier Sickerschächte zur Versickerung verwendet werden. Linienförmige Sickerrigolen sind wegen der Tiefe und der rel. kleinen Grundstücke dafür eher nicht praktikabel. Statt des nicht üblichen Ausdruckes "Schachtrigolen" kann also ruhig "Sickerschacht" verwendet werden.

Beschluss:

Die Ausführungen und Hinweise zur Planung werden zu Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.1.6 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sachvortrag:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nimmt wie folgt Stellung zum laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes:

1. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2.2.3: Wir bitten den Passus im letzten Absatz zur Wasserdichtigkeit 25cm auf die Rohfußbodenoberkante zu beziehen, nicht auf den Fertigfußboden.

2. Sitzung des Gemeinderates vom 19.02.2025 -öffentlicher Teil-

2. Textliche Hinweise Nr. 1.6: Wir weisen darauf hin, dass Sickerschächte nicht zulässig sind und schützende Deckschichten auch nicht durchstoßen werden dürfen. Niederschlagswasser ist vor Ort in entsprechenden Mulden zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser anzustreben, hierzu wird auf Grund der bindigen Böden wahrscheinlich eine entsprechende Bodenverbesserung erforderlich. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer alleinig zur dezentralen Regenwasserbeseitigung zu verpflichten.
3. Die Gemeinde kann freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft (z.B. Mulden zur Ableitung von wild abfließendem Wasser oder zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser) auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir empfehlen der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).
4. Hinweis: entlang der Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben. Hierzu wurden bislang keine Aussagen getroffen, was damit passiert. Wir empfehlen sich Gedanken zu machen, wo das Wasser im Überlastfall hin abfließt.
5. Obwohl der o.g. Bebauungsplan in diesem Fall akzeptiert werden kann, da hier nur ein geringer Mehrbedarf entsteht, möchten wir die Gemeinde Rattenkirchen dennoch auf die Notwendigkeit einer gesicherten Wasserversorgung hinweisen:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird über die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt. Aktuell entsprechen die Wasserschutzgebiete der Waldkraiburger Brunnen nicht dem Stand der Technik und müssen dringend überarbeitet werden. Auf Grund der Defizite sehen wir daher auch die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen strukturell als nicht gesichert an. Vor Erstellung von weiteren Bauleitplanungen ist daher zunächst auf eine gesicherte Wasserversorgung hinzuwirken. Die Gemeinde hat daher den Wasserversorger vollumfänglich bei der Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes zu unterstützen.

Beschluss:**Beschlussvorschlag 1**

Zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen berücksichtigt. Der Hinweis zum Passus 1.2.2.3, zum Bezugspunkt der Wasserdichtigkeit, wird in die textlichen Festsetzungen entsprechend übernommen

Beschlossen**JA 9 NEIN 0****Beschlussvorschlag 2**

Zu 2:

Nach Erstellung von Schürfgruben im Vorfeld und im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde in einer Tiefe von ca. 3,50 m kiesige Böden erkundet. Dadurch ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in diesem Bereich möglich. Durch die Tiefe des sickerfähigen Bodens und der kleinen Parzellen ist hier eine Flächenversickerung schwierig. Um das Oberflächenwasser vor Ort versickern zu können, sind Sickerschächte die wirtschaftlichere Lösung. Auch das Landratsamt Mühldorf im Fachbereich Wasserrecht hat dies in der Stellungnahme vom 24.06.2024 ebenfalls so begründet. Darüber hinaus werden seitens des Landratsamtes auch linienförmige Rigolen wegen der Tiefe und rel. kleinen Parzellen als eher nicht praktikabel angesehen. Nach ausreichender Prüfung wird die Erschließung diesbezüglich als gesichert angesehen. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist insoweit nicht zu veranlassen.

Beschlossen**JA 9 NEIN 0**

Beschlussvorschlag 3

Zu 3:

Die Oberfläche wird zum schadfreien Abfluss vom Eigentümer hergestellt und wird wie empfohlen im BBP angegeben. Im Zuge dessen wird der Abfluss im betroffenen Bereich durch ein geeignetes Ingenieurbüro berechnet und entsprechend dargestellt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 4

Zu 4:

Der Entwässerungsgraben wird weiterhin entlang der Parzellen verlaufen. Dieser ist entlang der Walder Straße verrohrt und verläuft ab Hausnr. 9 offen weiter. Dies dient als Entwässerung für die Kreisstraße.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 5

Zu 5:

Die Ausführungen der Stellungnahme zur gesicherten Trinkwasserversorgung werden zu Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Anmerkungen ist davon auszugehen, dass mit einer entsprechenden Überarbeitung der Trinkwasserbrunnen die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen dauerhaft und strukturell gesichert werden kann. Im Rahmen Ihres Möglichen wird die Gemeinde die strukturelle Wasserversorgung weiterhin unterstützen. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist insoweit nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.1.7 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB - Bayernwerke Netz GmbH

Sachvortrag:

Gemäß Stellungnahme der Bayernwerke Netz GmbH vom 29.05.2024 bestehen gegen das o. g. Planungsvorhaben grundsätzlichen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb deren Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird auf zu beachtende und zu berücksichtigende Vorgaben zur Erschließungsmaßnahme in Bezug auf die elektrische Versorgung des geplanten Gebietes hingewiesen (siehe beiliegende SN vom 29.05.2024).

Weiterhin wird angemerkt, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Die Gemeinde wird gebeten in den Hinweisen der Begründung für die Bauherren aufzunehmen, dass ein entsprechender Prüfungsnachweis der Einführung nach Aufforderung vorzulegen ist.

Außerdem wird lt. den Bayernwerken zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird die Verwaltung gebeten, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Beschlussvorschlag 1:

Die Hinweise zu den Vorgaben der Erschließungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 2:

Die Vorgabe bezüglich der Kabelhausanschlüsse wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis für die Bauherren im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

Beschlussvorschlag 3:

Für die erforderliche Fläche zum Bau einer neuen Trafostation kommt das Privatgrundstück mit der Flurnummer 112/1 Gemarkung Rattenkirchen (Walder Straße 7) in Frage. Nach bereits stattgefundenen Terminen vor Ort mit dem Ersten Bürgermeister, dem Grundstückseigentümer sowie den Bayerwerken, haben sich sowohl der Grundstückseigentümer als auch die Bayernwerke Netz GmbH mit dem Standort für einverstanden erklärt. Der Standort wird mit einer Dienstbarkeit gesichert und einmalig durch Bayerwerk entschädigt. Der Vorgang befindet sich in Bearbeitung und wird bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechend umgesetzt.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.1.8 Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich der Walder Straße" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auslegungs- und Billigungsbeschluss zweite Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Das vorangegangene Abwägungsergebnis ist in das aktuelle Bauleitplanverfahren einzuarbeiten und die Unterlagen entsprechend anzupassen. Unter Einbeziehung des Abwägungsmaterials ist sodann die zweite Auslegung und somit die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die zweite Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Walder Straße“ und beauftragt den Ersten Bürgermeister sowie die Verwaltung den Bebauungsplan und seine Unterlagen unter Einbeziehung und Einarbeitung des Abwägungsergebnisses erneut öffentlich auszulegen und die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.2 Nachbarbeteiligungen

2.2.1 Nachbarbeteiligung Gemeinde Obertaufkirchen gemäß §4 Abs.2 BauGB-16. Änderung des Flächennutzungsplanes und gemäß §4 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohenthanner Strasse"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Obertaufkirchen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obertaufkirchen zur Schaffung der planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführende Planung. Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortskerns und hat eine Fläche von ca. 4.298 m². Bisher ist die betreffende Fläche als „Sonstige Grünfläche“ ausgewiesen.

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

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohenthanner Strasse“ zur Ausweisung von 5 neuen Bauparzellen. Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortskerns und hat eine Fläche von ca. 4.298 m². Bisher ist die betreffende Fläche als „Sonstige Grünfläche“ ausgewiesen.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Beeinträchtigung durch die laufenden Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obertaufkirchen im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohenthanner Strasse“ der Gemeinde Obertaufkirchen im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.2.2 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß §4 Abs. 2BauGB-16. Änderung des Flächennutzungsplanes und gemäß § 4 Abs. 2-Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirzlheim-Nordwest, Teil 2"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und hat eine Fläche von ca. 1.800 m². Bisher ist die betreffende Fläche bereits größtenteils als „Wohngebiet“ ausgewiesen.

Des Weiteren wurde die Gemeinde Rattenkirchen im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirzlheim-Nordwest, Teil 2“ der Gemeinde Schwindegg zur Schaffung von Wohnflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Bisher ist die betreffende Fläche bereits größtenteils als Fläche für „Wohngebiet“ 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 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hirzlheim-Nordwest, Teil 2“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.2.3 Nachbarbeteiligung Gemeinde Schwindegg gemäß §4 Abs. 2 BauGB-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Am Bahnhof Hirzlheim"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Am Bahnhof und Hirzlheim“ zur Änderung der Rechtsgrundlage für die Nachverdichtung. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortskerns.

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. 01 „Am Bahnhof und Hirzlheim“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

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

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Schwindegg gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ hinsichtlich der Gebäudehöhen (höhere Bebauung zulassen). Das Planungsgebiet befindet sich zentral im Ortskern.

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 „Goldachsiedlung“ der Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.2.5 Nachbarbeteiligung Gemeinde Ampfing gemäß §4 Abs. 2 BauGB-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schickinger Straße I"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wird im Zuge eines aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens der Nachbargemeinde Ampfing gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und, falls erforderlich, um Stellungnahme gebeten.

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Schickinger Straße I“, zur Nachverdichtung in Form einer Wohnraumerweiterung. Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Ampfing.

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. 34 „Schickinger Straße I“ der Gemeinde Ampfing im Rahmen der Nachbarbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

3. Würdigung von Bauanträgen

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

Mitteilung:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, Umbau und Modernisierung eines bestehenden Anwesens mit Wohnhaus, Werkstatt-/Lagerflächen und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1421 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt.

Mit Beschluss vom 16.10.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe als Zugang ins Dachgeschoß sowie der Einbau von 4 Schleppgauben verweigert. Zu den übrigen Planungen zum Umbau des Bestands in 5 Wohneinheiten wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde erhielt die Gemeinde die Stellungnahme, dass das Bauvorhaben als Gesamtvorhaben angesehen wird und das gemeindliche Einvernehmen demnach insgesamt verweigert wurde.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kommt auch zu dem Schluss, dass sich das Vorhaben auch in Bezug auf die Gauben sowie die Fluchttreppe trotz Änderung der Kubatur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Demzufolge ist eine Verweigerung des Einvernehmens rechtswidrig und gemäß § 36 BauGB i. V. m. Art. 67 BayBO zu ersetzen.

Daraufhin wurde das gemeindliche Einvernehmen vollumfänglich als Angelegenheit der laufenden Verwaltung (am 23.01.2025) erteilt.

Zur Kenntnis genommen

4. Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz für die Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Rattenkirchen auf der Flurnummer 1/0 der Gemarkung Rattenkirchen (Kirchenstraße 6)

Mitteilung:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereichten Antrags auf denkmalrechtliche Erlaubnis zur Sanierung des Dachstuhls über dem Kirchenschiff, sowie der Holzkonstruktion des Turms und Sanierung von statischen Schäden am Mauerwerk auf der Flurnummer 1/0 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt.

Bei dem Denkmal handelt es sich um die Kirche Mariä Himmelfahrt in der Gemeinde Rattenkirchen. Saniert wird der Dachstuhl über dem Kirchenschiff, sowie der Holzkonstruktion des Turms. In dem Zusammenhang sollen die statischen Schäden am Mauerwerk in Form von Rissen mitsaniert werden. Die Risse sollen kraftschlüssig verfüllt und vernadelt werden. Eine Komplettsanierung der Fassade ist nicht vorgesehen – lediglich eine partielle Überarbeitung der von der Rissesanierung betroffenen Teilflächen. Im Innenraum der Kirche sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Zur Kenntnis genommen

5. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung

5.1 Auftragsvergabe für die juristische Unterstützung im Rahmen der Beratungsleistungen zur Durchführung der Gigabitrichtlinie des Bundes 2.0

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat die Vergabe zur juristischen Unterstützung im Rahmen des Auswahlverfahrens im Wirtschaftlichkeitslückenmodell nach Ziff. 3.1 der Gigabitrichtlinie 2.0 des Bundes an Ruhmann-Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus 84524 Neuötting beschlossen

Zur Kenntnis genommen

6. Planungsstrategie für das zukünftige Wohnen in der Gemeinde

Mitteilung:

Die Gemeinde Rattenkirchen möchte auch zukünftig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung decken. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine moderate Bevölkerungsentwicklung soll geschaffen werden. Es sollen die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten

Menschen abgedeckt werden. Besonders einkommensschwächeren Personen der örtlichen Bevölkerung soll eine Möglichkeit für angemessenen Wohnraum angeboten werden können.

In der Dorfmitte befindet sich die ehemalige Schule, die nicht mehr genutzt wird. In den Siedlungen sind große Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern gebaut worden, die nur noch teilweise genutzt werden. Die Baulandbeschaffung gestaltet sich immer schwieriger. Auf die gestiegenen Baukosten und Bodenpreise muss in der Bauland- und Wohnraumentwicklung reagiert werden.

Für eine strategische Planung von (bezahlbaren) Wohnraum müssen folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie möchten die Rattenkirchner zukünftig wohnen?
 - Es gibt die erbende Generation, die Geld für ein Einfamilienhaus haben
 - Es gibt aber auch die jungen Menschen, die sich ein Einfamilienhaus nicht leisten können und / oder auch nicht wollen.
 - Wie können wir als Gemeinde attraktive Wohnmöglichkeiten anbieten.
 - Wie möchten unsere Senioren wohnen?
- Welche Wohnarten und Wohnqualitäten kann und will die Gemeinde zukünftig anbieten?
- Wie können wir flächensparend Bauland schaffen?

Folgendes Vorgehen wird von Bürgermeister Greilmeier vorgeschlagen:

- Gemeinderatsklausur an der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten
- Erarbeitung und Durchführung einer Bürgerbefragung zum Thema Wohnen in Rattenkirchen
- Besichtigung von neuen Wohnkonzepten (z.B. Weyarn?)

Der Gemeinderat bringt folgende Anmerkungen:

Herr Scheidhammer fragt an, ob es möglich ist, spontan Vorschläge bei der Klausur in Thierhaupten anzubringen. Herr Bürgermeister Greilmeier erwidert, dass dies bestimmt möglich ist, die Moderatoren der Klausur jedoch in den nächsten Wochen bei ihm anfragen werden, welche Themen die Gemeinde interessieren und behandelt haben möchte.

Herr Bürgermeister Greilmeier merkt an, dass Geschosswohnungen für ältere Menschen attraktiv sein könnten, auch ohne Garten, da im Alter ein Garten oft nicht mehr gepflegt werden kann.

Das Gebäude der ehemaligen Schule steht schon lange leer; der Gemeinderat ist sich einig, dass mit diesem Gebäude etwas geschehen soll. Das Thema „Gebäude ehemalige Schule“ soll auf jeden Fall mit zur Klausur nach Thierhaupten genommen werden.

Herr Deißböck A. merkt an, dass ihm die letzte Klausur in Thierhaupten zu unkonkret war. Zwar wurden einige Konzepte vorgestellt, jedoch keine, welche genau auf die Gemeinde Rattenkirchen zugeschnitten waren.

Er schlägt vor, bei den Moderatoren der Klausur konkrete Vorschläge für die Gemeinde Rattenkirchen anzufragen. Dies findet im gesamten Gemeinderat Zustimmung.

Herr Aigner bringt vor, dass es sinnvoll wäre, bestehende moderne Wohnkonzepte wie z.B. in Weyarn noch vor der Klausur in Thierhaupten zu besuchen, um vorab Eindrücke sammeln zu können und dann eventuell mit konkreten Ideen zur Klausur reisen zu können.

Herr Bürgermeister Greilmeier fasst das Wohnkonzept in Weyarn kurz zusammen, da er dies bereits einmal privat besichtigt hat. Im Anschluss erklärt er, mit dem Bürgermeister oder Altbürgermeister von Weyarn in Kontakt treten zu wollen; eventuell kann man eine geführte Besichtigung für die Gemeinderatsmitglieder und deren Familie erhalten. Der Termin könnte ungezwungen im Rahmen eines Tagesausfluges stattfinden.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

7. Sonstiges

Es wurden keine Themen vorgetragen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 20:48 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier
Erster Bürgermeister

Magdalena Mertin
Schriftführung