



GEMEINDE RATTENKIRCHEN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 1. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 15.01.2025
Beginn: 19:31 Uhr
Ende: 20:01 Uhr
Ort: im Sitzungssaal Rattenkirchen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Greilmeier, Rainer

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer

Wagner, Markus

Verwaltung

Fiolka, Laura
Mertin, Magdalena

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Deißenböck, Herbert
Nützl, Sebastian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Würdigung von Bauanträgen
- 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einer Garage mit drei Stellplätzen und einem Geräteraum auf der Flurnummer 697/3 der Gemarkung Rattenkirchen (Hofstetten 5)
Vorlage: III/729/2024
3. Bericht zur überörtlichen Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023
Vorlage: II/294/2024
4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) - Namensgebung der Kreisstraße MÜ 21
Vorlage: III/737/2025
5. Sonstiges

Der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:31 Uhr die öffentliche 1. 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 7 NEIN 0

2. Würdigung von Bauanträgen

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einer Garage mit drei Stellplätzen und einem Geräteraum auf der Flurnummer 697/3 der Gemarkung Rattenkirchen (Hofstetten 5)

Sachvortrag:

Mit Beschluss vom 20.11.2024 wurde der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, sowie einer Garage mit drei Stellplätzen und Geräteraum auf der Flurnummer 697/3 der Gemarkung Rattenkirchen (Hofstetten), im Gemeinderat behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB versagt, da das Bauvorhaben den Festsetzungen der betreffenden Außenbereichssatzung Hofstetten widerspricht. Nach Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde kam diese zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Vorbehalt von Rotkorrekturen genehmigungsfähig ist und eine Genehmigung daher zu erteilen ist. Die Gemeinde Rattenkirchen wird durch Anhörungsschreiben vom 08.01.2025 um erneute Beschlussfassung bzw. Stellungnahme gebeten, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt oder an der Verweigerung festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nach Beurteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 36 BauGB i. V. m. Art. 67 BayBO voraussichtlich ersetzt wird.

In folgenden Punkten wird/wurde mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung der Außenbereichssatzung widersprochen:

1. Dachgestaltung

Gemäß § 2 Punkt 2.08 werden als Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Entgegen der Festsetzung plante der Bauherr als Dacheindeckung: Stehfalzdeckung in der Farbe anthrazit. Weiterhin ist die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach geplant.

Nach Anhörungsschreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde soll durch Rotkorrekturen die Dachfarbe in „naturrot“ geändert werden. Allerdings widerspricht die Planung den Festsetzungen nicht nur in der Farbe, sondern auch im Material der Dachdeckung. Bei einer Stehfalzdeckung handelt es sich nicht um Ziegel oder Dachsteine, sondern um Blech/Metall oder Ähnliches.

Aktuelle Stellungnahme und Beurteilung der Verwaltung:

Der Festsetzung zur Dachgestaltung wird demnach auch bei angefragter Rotkorrektur nicht vollständig entsprochen. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nach wie vor nicht erteilt werden. Der Errichtung einer PV-Anlage steht bei Einhaltung der Dacheindeckung in Farbe und Material nichts entgegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus wurden sowohl der Bauherr vor Einreichung des Bauantrages, als auch die untere Bauaufsichtsbehörde im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens von der Verwaltung mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben neben der Dachgestaltung außerdem § 2 der Außenbereichssatzung in Bezug auf die Gebäudekubatur widerspricht. Die Außenmaße des Wohngebäudes betragen 9,99 m x 21,99 m, womit sich eine Grundfläche von insgesamt 219,68 m² ergibt. Zusätzlich ist eine dreifach-Garage mit anschließendem Geräteraum mit einer Grundfläche von ca. 94 m² geplant. Gemäß den Festsetzungen sind die Gebäudegrößen der umgebenden Bebauung anzupassen. Das Wohnhaus hat vorliegend eine Gebäudelänge von knapp 22 m und hebt sich dadurch sehr deutlich von der umgebenen Bebauung ab. Bei der Beurteilung des Einfügens des geplanten Wohnhauses in die Umgebung werden von der Verwaltung vergleichbare Vorhaben herangezogen, d.h. dass Gewerbegebäude für das Wohngebäude keinen Richtwert darstellen, da die erforderlichen Gebäudegrößen in Bezug auf die Art der jeweiligen Nutzung unterschiedlich betrachtet werden. Als Richtwert sind die umliegenden Wohngebäude im Bereich der Außenbereichssatzung heranzuziehen. Die nähere Umgebung weist Wohngebäuelängen von durchschnittlich 12m auf.

Nach Anhörungsschreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde wird in Bezug auf die Gebäudekubatur, entgegen der Beurteilung der Verwaltung, nicht gegen § 2 der Außenbereichssatzung verstoßen. Nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde geht keine Konkretisierung hervor, dass sich die Einfügung nur an gleich genutzte Gebäude zu messen hat (hier Wohngebäude). Auch eine solche Interpretation liegt nicht nahe, da z.B. eine Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Wohnnutzung unabhängig der Kubatur zulässig wäre.

Aktuelle Stellungnahme und Beurteilung der Verwaltung:

Die Verwaltung hält nach wie vor an bisheriger Beurteilung und Einschätzung fest. Mit betreffender Außenbereichssatzung wurde Wohnzwecken-dienenden Vorhaben die Genehmigungsfähigkeit unter Einhaltung von Festsetzungen erleichtert. Mit Ausnahme der einzigen Flurnummer 696 der Gemarkung Rattenkirchen im Norden des Geltungsbereiches sind Gewerbevorhaben ausgeschlossen. Dementsprechend ist nur auf diesem Grundstück mit Gewerbehallen/Gewerbegebäuden in entsprechender Kubatur zu rechnen. Im Übrigen werden nur Wohngebäude und deren Nebenanlagen zugelassen. Das unterstreicht die Interpretation der Verwaltung, dass sich das vorliegende Wohngebäude nicht an die hier ausnahmsweise zulässigen Betriebsgebäude auf dem Nachbargrundstück, sondern an die grundsätzlich zugelassenen Wohngebäude in der Umgebung zu orientieren hat. Auch geht die Verwaltung nicht mit der Begründung der Bauaufsichtsbehörde mit, dass die Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anwesen in Wohnnutzung als Vergleich herangezogen werden kann und dasselbe „Ergebnis“ zuzufolge haben kann. Die Vorhaben sind allein aufgrund Ihrer unterschiedlichen Beurteilungsgrundlage nicht zu vergleichen, da es sich bei der Nutzungsänderung um ein teilprivilegiertes und beim Neubau eines Wohnhauses ohne Privilegierung um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (zugelassen durch Außenbereichssatzung) handelt. Die Verwaltung kommt den Bauherren ohnehin entgegen, indem eine Genehmigungsfähigkeit auch mit einer Reduzierung auf max. 16m (anders als durchschnittlich 12m) in Aussicht gestellt wurde. In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung außerdem auf die Schutzwürdigkeit des Außenbereichs vor Bebauung hin. Das Baugesetzbuch legt gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB ausdrücklich fest, dass die Bodenversiegelung in einer flächensparenden, auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen ist. Aus den genannten Gründen ist an der Beurteilung und einhergehenden Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens festzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, sowie einer Garage mit drei Stellplätzen und einem Geräteraum auf der Flurnummer 697/3 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erteilt.

Abgelehnt

JA 0 NEIN 7

3. Bericht zur überörtlichen Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023

Mitteilung:

Die Staatl. Rechnungsprüfungsstelle des Landratsamts Mühldorf a. Inn hat gem. Art. 105 GO und Art. 106 GO im Zeitraum 24.10.2024 bis 05.12.2024 (mit Unterbrechungen) die überörtliche Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023 der Gemeinde Rattenkirchen durchgeführt und hierzu nunmehr ihren Bericht vorgelegt.

Im Ergebnis sind demnach die Überschüsse der fortdauernden Rechnung, die zur Beurteilung der Finanzlage der Gemeinde von entscheidender Bedeutung sind, für die Jahre 2021 bis 2023 als überwiegend gut zu bezeichnen. Die fortdauernden Einnahmen haben in einer Spanne von +0,5 % bis +6,5 % über den fortdauernden Ausgaben gelegen. Die Gemeinde hat daher über eine freie Finanzspanne verfügt, die es ermöglichte einmalige und vermögenswirksame Ausgaben zu leisten.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) - Namensgebung der Kreisstraße MÜ 21

Sachvortrag:

Der gemeindliche Bauhof sowie das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Rattenkirchen befindet sich auf der Flurnummer 1913/2 der Gemarkung Rattenkirchen. Die postalische Anschrift lautet bisher: Kirchenstraße 22a.

Diese Adressierung des Grundstücks ist leider nicht richtig. Die Zufahrt erfolgt nicht über die Kirchenstraße, sondern über die angrenzende Kreisstraße MÜ 21. Damit man diese Irritation in Zukunft richtigstellt, schlägt die Verwaltung folgende Straßen- und Hausnummernbezeichnung vor:

Ab der Einmündung in die Dorfstraße bis zur östlichen Abzweigung in die Kirchenstraße (= 0,372 KM) soll die verlaufende Kreisstraße MÜ 21 die Straßenbezeichnung „Kehrhamer Straße“ erhalten. Die Flurnummer 1913/2 der Gemarkung Rattenkirchen soll anschließend die Anschrift „Kehrhamer Straße 9“ erhalten. Das in südlicher Richtung befindliche Eisschützenheim soll die Hausnummer „Kehrhamer Straße 8“ bekommen.

Gemäß Art. 52 Abs. 2 BayStrWG sind die Gemeinden für die Namensgebung und entsprechende Beschilderung öffentlicher Straßen zuständig. Die Vergabe der Hausnummern ist in der gemeindlichen Hausnummernsatzung geregelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gem. Art. 52 Abs. 1 BayStrWG folgende Straßenbezeichnung für einen Teil der Kreisstraße MÜ 21 (=0,372 KM) mit der Flurnummer 99 Gemarkung Rattenkirchen:

„Kehrhamer Straße“

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, die für die Straßen- und einhergehende Hausnummernneuvergabe notwendigen Schritte einzuleiten.

Beschlossen
JA 7 NEIN 0

5. Sonstiges

Anfragen aus dem Gemeinderat:

Hr. Aigner stellt fest, dass auf der neuen Homepage der Gemeinde die dafür geschaffenen, geschäftlichen Mailadressen der Gemeinderatsmitglieder veröffentlicht sind. Er fragt an, wie sichergestellt werden kann, dass E-Mails, welche dorthin gesendet werden nicht untergehen. Nach kurzer Unterhaltung entsteht der Wunsch, dass diese E-Mails automatisch auf die privaten E-Mailadressen weitergeleitet werden sollen. Herr Greilmeier teilt mit, dass die Verwaltung prüfen wird, ob eine solche automatische Weiterleitung möglich ist.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 20:01 Uhr die öffentliche 1. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier
Erster Bürgermeister

Markus Wagner
Schriftführung