



## GEMEINDE RATTENKIRCHEN

### SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 7. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 17.09.2025  
Beginn: 19:32 Uhr  
Ende: 21:01 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

anwesend ab 19:48 Uhr

##### **Schriftührerin**

Mertin, Magdalena

##### **Abwesende Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen  
Vorlage: III/810/2025
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Wasserrecht  
Vorlage: III/810/2025/1
- 2.3 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Verkehrswesen / Hoch- und Tiefbau  
Vorlage: III/810/2025/2
- 2.4 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Vorlage: III/810/2025/3
- 2.5 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Deutsche Telekom AG PTI 21  
Vorlage: III/810/2025/4
- 2.6 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde  
Vorlage: III/810/2025/5
- 2.7 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayernwerke Netz GmbH  
Vorlage: III/810/2025/6
- 2.8 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB - Gemeindebürger  
Vorlage: III/810/2025/7
- 2.9 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Satzungsbeschluss § 10 BauGB  
Vorlage: III/812/2025
- 2.10 Nachbarbeteiligung Gemeinde Obertauferkirchen gemäß § 4 Abs.1 BauGB - Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung "Frauenornau I"  
Vorlage: III/811/2025
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Ersatzbau von Garagen mit Heizung und Lagerraum auf der Flurnummer 1299 der Gemarkung Rattenkirchen (Haßberg 3)  
Vorlage: III/792/2025
- 3.2 Neubau eines Tierwohl Milchviehstalles mit Auslauf und Jungviehseite auf der Flurnummer 1299 Gemarkung Rattenkirchen (Haßberg 3)  
Vorlage: III/815/2025
- 3.3 Einhausung des bestehenden Carport und Anbau von zwei Außentreppen an der Ostseite des Wohnhauses auf der Flurnummer 1910/4 der Gemarkung Rattenkirchen (Ginning 3)  
Vorlage: III/814/2025

4. Berufung des Gemeindewahlleiters für die Kommunalwahl 2026  
Vorlage: I/259/2025
5. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) - Aufhebung  
Vorlage: GL/448/2025
6. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)  
Vorlage: GL/449/2025
7. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) - Aufhebung  
Vorlage: GL/450/2025
8. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)  
Vorlage: GL/451/2025
9. Örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2024 - Organisation  
Vorlage: II/329/2025
10. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 10.1 Auftragsvergabe - Straßensanierungsarbeiten der Gemeindeverbindungsstraße Wald-Roßlauf-Thalham  
Vorlage: III/791/2025/1
- 10.2 Auftragsvergabe - Errichtung Oberflurhydrant in der Klebinger Straße  
Vorlage: III/793/2025/1
11. Sonstiges

Der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:32 Uhr die öffentliche 7. 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. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen**

#### **Sachvortrag:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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
- Eisenbahnbundesamt Mühldorf
- Gewerbeaufsichtsam
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Heldenstein
- Gemeinde Obertaufkirchen
- Gemeinde Reichertsheim
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Gesundheitsamt Mühldorf
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Gemeinde Schwindegg
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Handwerkskammer München und Oberbayern
- Energienetze Bayern
- Landratsamt Mühldorf: Immissionsschutz, Ortsplanung; Naturschutz

- IHK München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Landratsamt Mühldorf: Wasserrecht, Verkehrswesen / Hoch- und Tiefbau
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Deutsche Telekom AG PTI 21
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
- Bayernwerke Netz GmbH

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Georg und Maria Seisenberger

#### **Beschluss:**

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

#### **Beschlossen**

**JA 8 NEIN 0**

#### **2.2 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Wasserrecht**

#### **Sachvortrag:**

Gemäß Stellungnahme vom 22.07.2025 wurde mitgeteilt, dass für die Ableitung des Regenwassers ein neues unterirdisches Regenrückhaltebecken geplant ist. Damit kann das Wasser gedrosselt in die Leitung zum Weiher abgeleitet werden.

Dafür ist beim Landratsamt – Wasserrecht - ein Antrag auf Änderung der bestehenden Wasserrechtserlaubnis zu stellen. Sobald ein vollständiger und prüffähiger Antrag vorliegt, kann von einer gesicherten Erschließung des Baugebietes in Bezug auf die Niederschlagswasserableitung ausgegangen werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zu Kenntnis. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Wasserrecht, ist beteiligt worden.

Während der Planung des Gewerbegebietes, wird das Wasserrecht vom Fachplanungsbüro, beim LRA Mühldorf a. Inn beantragt. Die Dimensionierung wird, sobald der Vorentwurf fertig ist, vorab mit dem zuständigen Mitarbeiter im LRA Mühldorf a. Inn besprochen. Das Fachplanungsbüro ist diesbezüglich mit dem LRA Mühldorf a. Inn in Kontakt.

#### **Beschlossen**

**JA 8 NEIN 0**

**2.3 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Verkehrswesen / Hoch- und Tiefbau**

**Sachvortrag:**

In der Stellungnahme vom 22.07.2025 wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme, die Teil der LRA-Gesamtstellungnahme vom 14.02.2025 war, verwiesen.

Verkehrswesen:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde keine Einwände, wenn folgender Punkt beachtet wird:

Für die Anpflanzung entlang der Bundesstraßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Wir empfehlen die Bäume in einem Mindestabstand von 7,50 m (100 km/h) vom Fahrbahnrand zu errichten. Sollten die Bäume näher an die Staatsstraßen gepflanzt werden, dann ist eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller.

Hoch- und Tiefbau:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 GE Haun-West bestehen aus derzeitiger Sicht, seitens der Kreistiefbauverwaltung keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Sichtflächen:

Nachdem sich der anzuschließende Bereich derzeit außerörtlich befindet, dürfen derzeit Geschwindigkeiten von 100 km/h gefahren werden. D. h. es muss ein Sichtdreieck von mindestens 200 m gewährleistet werden. Innerörtlich bei 50km/h wären 70 m einzuhalten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Ortsschilder:

Für die Einmündung der geplanten Straße auf der Flur-Nr. 1529/1 in die MÜ 38, wird ein neues Ortsschild bzw. eine Versetzung des Ortsschildes an der MÜ 38 benötigt. Dies ist bei der zuständigen Stelle zu beantragen.

Erschließung:

Die von der Bauleitplanung geplante Anbindung der im Flur-Nr. 1529/1 geplanten Straße an die Kreisstraße MÜ 38 befindet sich ca. beim Abschnitt 100, Kilometer 0,580 der MÜ 38.

Neuanbindung:

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven sind

einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Des Weiteren wird noch auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV). Auch werden keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen in Aussicht gestellt.

Bauverbot:

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG 1 für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Da das betroffene Gebiet an der MÜ-38 liegt, gilt dies einzuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zu Kenntnis. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Verkehrswesen und Hoch- und Tiefbau ist beteiligt worden. Es wird auf die Beschlussfassung vom 21.05.2025 verwiesen.

**Beschlossen**

**JA 8    NEIN 0**

**2.4 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

**Sachvortrag:**

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat am 09.07.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Die Aufnahme zur Höhe der Rohfußbodenoberkante im EG geplanter Gebäude in die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans begrüßen wir sehr.
2. Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.
3. Wir möchten die Gemeinde Rattenkirchen an dieser Stelle 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. Die Brunnen befinden sich in der Inn Niederterrasse, einem Grundwasserkörper der nach WRRL quantitativ „at risk“ eingestuft wurde. Hintergrund ist neben einer rückläufigen Grundwasserneubildung auch die Übernutzung. Die Gemeinde Rattenkirchen hat daher im eigenen Wirkungskreis darauf hinzuwirken, dass die Wasserverluste minimiert sowie Verbräuche reduziert werden. Auf Grund der Defizite sehen wir daher auch die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen strukturell als nicht gesichert an. Für die Erstellung von weiteren Bauleitplanungen ist daher zunächst auf eine gesicherte Wasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg hinzuwirken.

4. Folgende Formulierung bitten wir in die Festsetzungen aufzunehmen:

**Hanglage und Außeneinzugsgebiete (sinngemäß)**

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes bis zu 5 % ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

5. Folgenden Text bitten wir in die Hinweise aufzunehmen:

**Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge**

Im westlichen Teil des Plangebietes (westlich der Dieselstraße) ist bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss und durch Geländesenken mit Aufstaubereichen zu rechnen.

Link Hinweiskarten Starkregen:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateld=aa68307a-2a64-4ead-a830-7a2a64ceadeb>

**Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Vorschläge zur Kenntnis, sie werden soweit wie möglich, bei der weiteren Planung vom Fachplanungsbüro berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist beteiligt worden. Während der Planung des Gewerbegebietes wird das Wasserrecht vom Fachplanungsbüro, beim LRA Mühldorf beantragt. Die Dimensionierung wird, sobald der Vorentwurf fertig ist, vorab mit dem zuständigen Mitarbeiter im LRA Mühldorf besprochen. Das Fachplanungsbüro ist diesbezüglich mit dem LRA in Kontakt. Die Begrünung von Flachdächern ist bereits festgesetzt. Eine generelle Begrünung von Garagendächern ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen. Die vorgeschlagene Festsetzung wird mit aufgenommen. Die Hinweiskarte wird als Hinweis mit aufgenommen. Informationen zu vorsorgendem Bodenschutz wurden bereits in den Hinweisen mit aufgenommen.

**Beschlossen**

**JA 9   NEIN 0**

## **2.5 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Deutsche Telekom AG PTI 21**

### **Sachvortrag:**

Per Stellungnahme vom 09.07.2025 verwies die Telekom auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 18.02.2025, die weiter gilt.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom ist beteiligt worden. Das von der Gemeinde beauftragte Fachplanungsbüro wird sich mit allen beteiligten Spartenträgern frühzeitig während der Planung in Verbindung setzen und abstimmen.

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

## **2.6 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde**

### **Sachvortrag:**

Gemäß Stellungnahme vom 28.07.2025 wird mitgeteilt:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat sich zu o.g. Planung zuletzt mit Schreiben vom 27.01.2025 geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Auf Basis der damals vorgelegten Unterlagen konnte die Planung noch nicht abschließend landesplanerisch bewertet werden. Wir baten die Gemeinde, die Planungsunterlagen um einen Bedarfsnachweis zum Gewerbeflächenbedarf zu ergänzen und die Planung ggf. zugunsten einer flächensparenden und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung weiter zu qualifizieren. Darüber hinaus waren die Belange der Klimawandelanpassung, Erneuerbaren Energien, Landwirtschaft und von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Gemeinde legt nunmehr Planungsunterlagen in der Fassung vom 21.05.2025 vor. Diese unterscheiden sich ggü. dem vorherigen Verfahrensstand nicht wesentlich. Aus der Abwägung geht hervor, dass die von uns vorgebrachten Hinweise hinsichtlich der Belange der Klimawandelanpassung sowie der Erneuerbaren Energien behandelt wurden. Bzgl. der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft erfolgte zudem eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

### Berührte Belange im aktuellen Verfahrensschritt

Siedlungsstruktur – Flächensparen, bedarfsoorientierte Siedlungsentwicklung bezüglich der Belange einer flächensparenden und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.01.2025. Zur Begründung des Gewerbeflächenbedarfs hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung eine Liste mit aktuellen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsgesuchen vorgelegt, die Einträge aufgeschlüsselt nach Ortsansässigkeit, Branche und Flächenbedarf enthält. Aus dieser Aufstellung ergeben sich kleinteilige Flächenbedarfe (je Bauwerber ca. 2.000 – 6.000 m<sup>2</sup>) für Unternehmen verschiedener Branchen von insgesamt ca. 1,5 ha. Folglich kann eine gewerbliche Entwicklung in diesem Umfang aus landesplanerischer Sicht als bedarfsorientiert beurteilt werden. Die darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahme steht derzeit nicht mit den Erfordernissen einer flächensparenden und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Grundsatz 3.1.1 im Einklang.

In Hinblick auf die geplante Flächenausweisung für den Bebauungsplan von insgesamt 3 ha (2,5 ha Nettobauland) und die festgesetzten Baufenster mit einer Größe von ca. 7.000 – 9.000 m<sup>2</sup> wird die Planung den in der Abwägung dargestellten Bedarfen aus landesplanerischer Sicht nicht vollständig gerecht. Um eine kleinteilige und möglichst vielfältige Gewerbeentwicklung auf der Fläche zu ermöglichen und städtebauliche Qualitäten sicherzustellen, empfehlen wir nachdrücklich, die Baufenster gemäß den erhobenen Bedarfen zu dimensionieren. Außerdem regen wir dringend an, das Plangebiet abschnittsweise zu entwickeln, um gemeindliche Planungsspielräume mittel- bis langfristig zu erhalten und nachträgliche Änderungsverfahren zu vermeiden, die sich bspw. durch derzeit noch nicht absehbare Gewerbebedarfe ergeben.

Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte außerdem sichergestellt werden, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen flächeneffizient ausgenutzt, tatsächlich bebaut und nicht langfristig bevorratet werden. Wir bitten die Gemeinde, geeignete Maßnahmen wie bspw. eine gewerbliche Bauverpflichtung zu verankern.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass sich im Falle einer vollumfänglichen Ausweisung des Geltungsbereichs hinsichtlich des Gewerbeflächenbestands ein Flächenüberhang ergeben würde,

welcher gem. LEP-Ziel 3.2 (Vorrang der Innenentwicklung) bei Folgeplanungen vorrangig zu nutzen wäre.

#### Ergebnis

Um die Planung mit dem LEP Grundsatz 3.1.1 in Einklang zu bringen, sollte die Baulandausweisung auf die derzeit vorliegenden Flächenbedarfe begrenzt und die Planung entsprechend ausgestaltet werden. Den Belangen einer flächensparenden und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

#### Hinweis:

Wir bitten die Gemeinde den in der Abwägung geführten Bedarfsnachweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **Beschluss:**

Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde ist beteiligt worden.

Eine Aufteilung in Bauabschnitte erscheint wenig sinnvoll, da die Erschließung inkl. Infrastruktur in einem Zuge fertiggestellt wird und interessierte Firmen gem. ihrem Bedarf die Grundstücke erwerben und bebauen. Die Grundstücke 1-3 sind im Bebauungsplan bereits als „vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ gem. den konkreten Anfragen unterteilt (Grundstücke 2 u. 3), das bedeutet eine Teilungsmöglichkeit je nach Bedarf. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde eine weitere konkrete Bedarfsanfrage nach 4.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche erhalten. Die besonders verkehrsgünstige Lage des Gebiets direkt neben der Bundesstraße B12 und der Autobahn, deren Ausfahrt lediglich 3 Minuten entfernt ist, lässt erwarten, dass die restlichen Grundstücke innerhalb kurzer Zeit für eine Bebauung angefragt werden. Weiter befindet sich das Plangebiet an dem sog. „Wirtschaftsraum und Innovationsachse A94“, was als besonderes Projekt direkt durch die Zusage des Ministerpräsidenten finanziell unterstützt wird. Allein dadurch ist im Plangebiet zeitnah von erhöhtem Gewerbebedarf auszugehen. Es wird in den Hinweisen aufgeführt, dass jeder Käufer mit dem Bau spätestens drei Jahre nach Erwerb des Grundstückes beginnen muss und spätestens fünf Jahre nach Erwerb die Bebauung fertig gestellt sein muss. Dies wird von Seiten der Gemeinde auch in den Notarverträgen festgehalten. Der geführte Bedarfsnachweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **Beschlossen**

**JA 9    NEIN 0**

### **2.7 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayernwerke Netz GmbH**

#### **Sachvortrag:**

Gemäß Stellungnahme vom 18.07.2025 wird mitgeteilt:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich

mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

#### Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bayernwerke Netz GmbH ist beteiligt worden. Das von der Gemeinde beauftragte Fachplanungsbüro wird sich mit allen beteiligten Spartenträgern frühzeitig während der Planung in Verbindung setzen und abstimmen. Eine Fläche von 24 qm für eine Transformatorstation wird eingeplant. Der Hinweis zur Hauseinführung wird mit aufgenommen.

**Beschlossen**  
**JA 9    NEIN 0**

## **2.8 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB - Gemeindebürger**

### **Sachvortrag:**

Die Gemeindebürger Georg und Maria Seisenberger haben mittels Schreiben vom 18.07.2025, eingegangen am 23.07.2025, folgende Stellungnahme, vertreten durch ihren Rechtsbeistand, abgegeben:

Gegen die Bauleitplanung bestehen folgende Einwendungen:

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum großen Teil in privater Hand. Für den Grunderwerbs (zum Beispiel Straßenflächen) oder für die Ausweisung von Ausgleichsflächen muss die Gemeinde den privaten Grundstückseigentümern in der Regel geeigneten Tauschgrund anbieten. Nach Kenntnis meiner Mandanten wurden insoweit bereits Gespräche oder womöglich sogar vertragliche Vereinbarungen mit dem Sohn meiner Mandanten, Martin Georg Seisenberger, mit dem Inhalt getroffen, von ihm Grundstücke zu erwerben, um diese als Tauschgrund oder zur Ausweisung von Ausgleichsflächen verwenden zu können.

Auftragsgemäß weise ich drauf hin, dass meine Mandanten an den Flurstücken von Martin Georg Seisenberger Fl.Nr. 2619, 2734, 2746, 2762, 2763, 2783, 2788 Gemarkung Rattenkirchen und Fl.Nr. 1480 Gemarkung Reichertsheim dingliche Rechte in Form eines Leibgedings haben und zu ihren Gunsten zudem jeweils eine Rückauflassungsvormerkung gemäß notarieller Bewilligung vom 28.06.2011 eingetragen ist. Der Grundstückserwerb wäre daher nur mit Zustimmung meiner Mandanten möglich. Diese wird hiermit ausdrücklich nicht erteilt.

Tauschgrund für das oben genannte Bebauungsplangebiet kann daher nicht bezüglich der vorgenannten Flurstücksnummern erlangt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Georg und Maria Seisenberger sind beteiligt worden. Die genannten Grundstücke sind nicht für Zwecke der Bauleitplanung herangezogen worden, weder als Tauschgrund, noch als Ausgleichsflächen.

### **Beschlossen**

**JA 9    NEIN 0**

## **2.9 Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" - Satzungsbeschluss § 10 BauGB**

### **Sachvortrag:**

Der Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II", kann unter Einarbeitung der heute gefassten Beschlüsse nach Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, als Satzung beschlossen werden. Die Einarbeitung der Beschlussfassungen erfordert keine erneute Auslegung.

### **Beschluss:**

Die zuvor beschlossenen Änderungen sind in den Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" einzuarbeiten. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 20 "GE Haun West Teil II" mit seiner Begründung und integrierter Grünordnung, in der Fassung vom 20.08.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt und ermächtigt den Bebauungsplan auszufertigen und ortsüblich bekanntzumachen.

### **Beschlossen**

**JA 9    NEIN 0**

## **2.10 Nachbarbeteiligung Gemeinde Obertaukirchen gemäß § 4 Abs.1 BauGB - Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung "Frauenornau I"**

### **Sachvortrag:**

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

Das Bauleitplanverfahren betrifft die Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung Frauenornau I zur Schaffung der planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführende Planung. Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Frauenornau ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Frauenornau.

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 Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung "Frauenornau I" der Gemeinde Obertaukirchen 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 Ersatzbau von Garagen mit Heizung und Lagerraum auf der Flurnummer 1299 der Gemarkung Rattenkirchen (Haßberg 3)**

### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Ersatzbau von Garagen mit Heizung und Lagerraum auf der Flurnummer 1299 Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da aufgrund der aktiv betriebenen Landwirtschaft eine Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt. Die Nachbarzustimmungen liegen nicht vor.

Geplant ist ein Ersatzbau für das bestehende westliche Nebengebäude. Das Bestandsgebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 362 m<sup>2</sup>. Zukünftig soll die Grundfläche des Gebäudes 383,83m<sup>2</sup> betragen. Die Halle soll in Massivbauweise, mit einer Wandhöhe von 7,68m, errichtet werden. Die Dachkonstruktion soll als Satteldach in roter Ziegeldeckung errichtet werden. Die Firsthöhe mit 10,27 m passt sich an das Bestandsgebäude mit einer Dachneigung von 30° an.

Im EG des Gebäudes soll eine Hackschnitzelheizung verbaut werden. Des Weiteren befinden sich im EG Sanitäranlagen, ein Lager im südlichen Teil des Gebäudes und die Garagen mit fünf Toren die zum Innenhof führen. Im OG befinden sich weitere zwei Lagerräume, die durch zwei Tore vom Innenhof zugängig sind.

Insgesamt 10,16m<sup>2</sup> an Abstandsflächen können nicht auf dem eigenen Grundstück dargestellt werden. Eine Abstandsflächenübernahme liegt dem Antrag unterschrieben bei.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau von Garagen mit Heizung und Lagerraum auf der Flurnummer 1299 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

**Beschlossen**

**JA 9 NEIN 0**

**3.2 Neubau eines Tierwohl Milchviehstalles mit Auslauf und Jungviehseite auf der Flurnummer 1299 Gemarkung Rattenkirchen (Haßberg 3)**

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Tierwohl Milchviehstalles mit Auslauf und Jungviehseite auf der Flurnummer 1299 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da aufgrund der aktiv betriebenen Landwirtschaft eine Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt. Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Geplant ist die Errichtung eines Tierwohl Milchviehstalles mit Auslauf und Jungviehseite. Das Bauwerk soll im südöstlichen Bereich des Grundstücks platziert werden. Das Gebäude soll eine Grundfläche von 2485,3m<sup>2</sup> erhalten. Das Dach erreicht am höchsten Punkt eine Höhe von 9,73m. Die Dachneigung ist mit 18° geplant, die Eindeckung passt sich an den Bestand an (rot). Eine PV-Anlage mit mind. 892 m<sup>2</sup> ist geplant.

Laut Angaben sind insgesamt 115 Liegeplätze eingeplant. Zusätzlich zu den 1064m<sup>2</sup> Innenfläche (ständig nutzbar im Innenbereich, bestehend aus Laufgängen und Liegebuchten) die die Kühe jederzeit nutzen können, kommt zusätzlich eine Fläche von 174,9m<sup>2</sup> Auslauf (überdacht 23,85m<sup>2</sup>, nicht überdacht 151,05m<sup>2</sup>) hinzu.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Güllegrube eingeleitet, das Regenwasser wird großflächig versickert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Tierwohl Milchviehstalles und Jungviehseite auf der Flurnummer 1299 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

**Beschlossen**

**JA 9 NEIN 0**

**3.3 Einhausung des bestehenden Carport und Anbau von zwei Außentreppen an der Ostseite des Wohnhauses auf der Flurnummer 1910/4 der Gemarkung Rattenkirchen (Ginning 3)**

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Einhausung des bestehenden Carports und Anbau von zwei Außentreppen an der Ostseite des Wohnhauses auf der Flurnummer 1910/4 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Abs.

1 BauGB, da sich das Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Geplant ist die Errichtung einer Einhausung für das bestehende Carport und die Errichtung zweier Außentreppen. Im Jahr 2009 wurde bereits das Carport genehmigt und eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgte. Durch die natürliche Geländeoberkante liegt der bestehende Carport im UG. An der südlichen Ecke soll eine Wendeltreppe (Stahlkonstruktion) das UG und das EG direkt verbinden. Von der Nordseite soll eine weitere Treppe das EG und das OG verbinden, dazu soll im OG eine Tür eingebaut werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Einhausung des bestehenden Carports und Anbau von zwei Außentreppen an der Ostseite des Wohnhauses auf der Flurnummer 1910/4 der Gemarkung Rattenkirchen gemäß §34 Abs. 1 BauGB erteilt.

### **Beschlossen**

**JA 9 NEIN 0**

## **4. Berufung des Gemeindewahlleiters für die Kommunalwahl 2026**

### **Sachvortrag:**

Gemäß Art. 5 Abs. 1 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLkrWG) beruft der Gemeinderat den ersten Bürgermeister, einen der weiteren Bürgermeister, einen der weiteren Stellvertreter, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied, eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft oder aus dem Kreis der in der Gemeinde Wahlberechtigten zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen.

Der Gemeinderat hat ein Auswahlermessen bei der Berufung des Wahlleiters. Die im Gesetz genannte Aufzählung der in Betracht kommenden Personen stellt dabei keine zwingende Reihenfolge für die Auswahlentscheidung dar.

Die Berufung des Wahlleiters und seiner Stellvertretung muss dem Landratsamt gemeldet werden.

Zum Wahlleiter oder zu dessen Stellvertretung kann gem. Art. 5 Abs. 1 GLkrWG nicht berufen werden, wer

1. bei der Wahl zum ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist,
2. für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder
3. für diese Wahlen Beauftragter eines Wahlvorschlags oder dessen Stellvertretung ist.
4. der Wahlleiter, dessen Stellvertreter und die sonstigen Mitglieder des Wahlausschusses dürfen keinem weiteren Wahlorgan angehören, also auch nicht Wahlvorseher, Stellvertreter oder Besitzer in einem Stimmbezirk sein.

Die Bestellung des Gemeindewahlleiters erfolgt durch **offene Abstimmung** des Gemeinderates gem. Art. 51 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO), nicht durch geheime Wahl. Die Bestimmungen über den Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 2 Nr. 2 GO finden hier keine Anwendung, da es sich nur um eine interne Organbesetzung handelt. Ein Bediensteter der Verwaltungsgemeinschaft kann nicht für mehrere Mitgliedsgemeinden Wahlleiter sein.

Gleichzeitig mit der Bestellung des Gemeindewahlleiters muss auch die Stellvertretung geregelt werden. Dadurch wird vermieden, dass im Falle plötzlicher auftretender, nicht nur vorübergehender

Verhinderung des bestellten Wahlleiters der Gemeinderat bzw. Kreistag zu einer Sondersitzung einberufen werden muss (Art. 5 Abs. 1 Satz 3 GLKrWG).

Es wird vorgeschlagen, die stellvertretende Geschäftsstellenleiterin der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein Frau Magdalena Mertin als Wahlleiterin und die Verwaltungsfachangestellte Frau Regina Dirnberger als stellvertretende Wahlleiterin zu berufen.

**Beschluss:**

Zur Gemeindewahlleiterin für die Gemeindewahl 2026 wird die stellvertretende Geschäftsstellenleiterin der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein Frau Magdalena Mertin berufen.

Zur stellvertretenden Gemeindewahlleiterin für die Gemeindewahl 2026 wird die Verwaltungsfachangestellte der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein Frau Regina Dirnberger berufen.

**Beschlossen**

**JA 9 NEIN 0**

**5. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) - Aufhebung**

**Sachvortrag:**

In der Sitzung vom 21.05.2025 wurde eine neue Stellplatzsatzung beschlossen, die als Anlage beigefügt ist. Diese trat zum 01.07.2025 in Kraft. Der Erlass lag der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz zu Grunde. Die bestehende Satzung wurde aufgrund des Satzungsmusters und der Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags, in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, beschlossen. Dieser Empfehlung sind neben der Gemeinde Rattenkirchen auch zahlreiche andere Gemeinden gefolgt.

Nun hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, nach Erlass der zahlreichen Satzungen mitgeteilt, dass das vom Gemeindetag empfohlene Vorgehen falsch war und die Nichtigkeit der Satzungen zur Folge hat. Abhilfe kann dadurch geleistet werden, dass die „geltende“ nötige Stellplatzsatzung aufgehoben wird und neu erlassen wird, mit dem einzigsten Unterschied in § 6 Abs. 1, dass die neue Satzung nach Art. 26 Abs. 1 S. 1 GO eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft treten soll und die Bekanntmachung erst nach dem 30.09.2025 zu erfolgen hat. Der Beschluss zur neuen Satzung wird im nachfolgenden TOP vorgeschlagen.

Die Abhilfemöglichkeit hat zur Folge, dass in dem Zeitraum vom 01.10.2025 bis zum tatsächlichen Inkrafttreten der neuen Satzung keine Stellplatzpflicht im Gemeindegebiet gilt. Das Landratsamt hat mitgeteilt, diese Sachlage für Bauanträge in dieser kurzen Zeit zu „beobachten“.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr empfiehlt die Verwaltung die Satzung vom 21.05.2025 aufzuheben und im nächsten TOP eine neue Satzung zu erlassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Stellplatzsatzung vom 21.05.2025 wie folgt:

***Aufhebungssatzung***

***zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge  
(Stellplatzsatzung)***  
***vom 21.05.2025***

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S 573), folgende Aufhebungssatzung:

### **§ 1 Aufhebung der Satzung**

Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 21.05.2025 wird mit Wirkung zum 30.09.2025 aufgehoben.

### **§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rattenkirchen, 17.09.2025

Gemeinde Rattenkirchen

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

### **6. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

#### **Sachvortrag:**

Auf die Begründung zum Erlass der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) wird auf den vorangegangenen TOP verwiesen. Die Satzung vom 21.05.2025 und der Beschlussvorschlag unterscheiden sich lediglich in § 6 Abs. 1.

§ 6 Abs. 1 alte Fassung:

Diese Satzung tritt zum 01.07.2025 in Kraft.

§ 6 Abs. 1 Beschlussvorschlag:

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Stellplatzsatzung wie folgt:

***Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für  
Kraftfahrzeuge  
(Stellplatzsatzung)***

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Rattenkirchen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage „Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Rattenkirchen vom 17.09.2025“ zur Satzung. Anlage „Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Rattenkirchen vom 17.09.2025“ ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

### **§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

#### **§ 4 Anforderungen an die Herstellung**

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

#### **§ 5 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

#### **§ 6 Schlussbestimmungen**

(1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Rattenkirchen (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 23.09.1994 außer Kraft.

Rattenkirchen, 17.09.2025

Gemeinde Rattenkirchen

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

#### **Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Rattenkirchen vom 17.09.2025**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	<b>Wohngebäude</b>	2 Stellplätze je Wohnung, 1 Stellplatz je Wohnung bei einer Größe bis zu 50 m <sup>2</sup> , bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen	-

		<i>Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze</i>	
1.2	<i>Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime</i>	<i>1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze</i>	75
1.3	<i>Studentenwohnheime</i>	<i>1 Stellplatz je 5 Betten</i>	10
1.4	<i>Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.</i>	<i>1 Stellplatz je 4 Betten,</i>	10
1.5	<i>Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.</i>	<i>1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze</i>	50
1.6	<i>Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz</i>	<i>1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze</i>	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	<i>Büro- und Verwaltungsräume allgemein</i>	<i>1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> NUF<sup>1)</sup></i>	20
2.2	<i>Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)</i>	<i>1 Stellplatz, je 30 m<sup>2</sup> NUF<sup>1)</sup>, mindestens 3 Stellplätze</i>	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	<i>Läden</i>	<i>1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden</i>	75
3.2	<i>Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)</i>	<i>1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr</i>	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	<i>Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)</i>	<i>1 Stellplatz je 5 Sitzplätze</i>	90
4.2	<i>Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)</i>	<i>1 Stellplatz je 10 Sitzplätze</i>	90
4.3	<i>Kirchen</i>	<i>1 Stellplatz je 30 Sitzplätze</i>	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	<i>Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze),</i>	<i>1 Stellplatz je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche</i>	-

5.2	<i>Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen</i>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	<i>Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze</i>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	-
5.4	<i>Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen</i>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	<i>Freibäder und Freiluftbäder</i>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	<i>Hallenbäder ohne Besucherplätze</i>	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-
5.7	<i>Hallenbäder mit Besucherplätzen</i>	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	<i>Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. ohne Besucherplätze</i>	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	<i>Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen</i>	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	<i>Minigolfplätze</i>	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	<i>Kegel-, und Bowlingbahnen</i>	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	<i>Bootshäuser und Bootsliegeplätze</i>	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.13	<i>Fitnesscenter</i>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
<b>6.</b>	<b><i>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</i></b>		
6.1	<i>Gaststätten</i>	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	<i>Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten</i>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	<i>Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe</i>	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	<i>Jugendherbergen</i>	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b><i>Krankenanstalten</i></b>		

7.1	<i>Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung</i>	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	<i>Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung</i>	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	<i>Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke</i>	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	<i>Ambulanzen</i>	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b><i>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</i></b>		
8.1	<i>Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen</i>	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	<i>Hochschulen</i>	1 Stellplatz je 10 Studierende	-
8.3	<i>Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder</i>	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	<i>Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder</i>	1 Stellplatz	-
8.5	<i>Jugendfreizeitheime und dergl</i>	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.6	<i>Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.</i>	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
<b>9.</b>	<b><i>Gewerbliche Anlagen</i></b>		
9.1	<i>Handwerks- und Industriebetriebe</i>	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	<i>Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze</i>	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	<i>Kraftfahrzeugwerkstätten</i>	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	<i>Tankstellen</i>	<i>Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)</i>	-
9.5	<i>Automatische Kfz-Waschanlagen</i>	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	-
<b>10.</b>	<b><i>Verschiedenes</i></b>		
10.1	<i>Kleingartenanlagen</i>	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	<i>Friedhöfe</i>	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

- 1) NUF = Nutzungsfläche
- 2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

**7. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) - Aufhebung**

**Sachvortrag:**

In der Sitzung vom 21.05.2025 wurde eine Spielplatzsatzung beschlossen, die als Anlage beigefügt ist. Diese tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Der Erlass lag der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz zu Grunde. Die bestehende Satzung wurde aufgrund des Satzungsmusters und der Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags, in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, beschlossen. Dieser Empfehlung sind neben der Gemeinde Rattenkirchen auch zahlreiche andere Gemeinden gefolgt. Nun hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, nach Erlass der zahlreichen Satzungen mitgeteilt, dass das vom Gemeindetag empfohlene Vorgehen falsch war und die Nichtigkeit der Satzungen zur Folge hat. Abhilfe kann dadurch geleistet werden, dass die „geltende“ nichtige Spielplatzsatzung aufgehoben wird und neu erlassen wird, mit dem einzigsten Unterschied in § 7, dass die neue Satzung nach Art. 26 Abs. 1 S. 1 GO eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft treten soll und die Bekanntmachung erst nach dem 30.09.2025 zu erfolgen hat. Der Beschluss zur neuen Satzung wird im nachfolgenden TOP vorgeschlagen. Die bisherige Satzung wäre zwar auch erst zum 01.10.2025 in Kraft getreten. Die Ausfertigung und die Bekanntmachung dürfen aber entgegen des Vorschlags des Bayerischen Gemeindetags erst ab dem 01.10.2025 erfolgen.

Die Abhilfemöglichkeit hat zur Folge, dass in dem Zeitraum vom 01.10.2025 bis zum tatsächlichen Inkrafttreten der neuen Satzung keine Spielplatzpflicht im Gemeindegebiet gilt. Das Landratsamt hat mitgeteilt, diese Sachlage für Bauanträge in dieser kurzen Zeit zu „beobachten“.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr empfiehlt die Verwaltung die Satzung vom 21.05.2025 aufzuheben und im nächsten TOP eine neue Satzung zu erlassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Spielplatzsatzung vom 21.05.2025 wie folgt:

**Aufhebungssatzung**

***zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)***  
***vom 21.05.2025***

*Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S 573), folgende Aufhebungssatzung:*

**§ 1 Aufhebung der Satzung**

Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) vom 21.05.2025 wird mit Wirkung zum 30.09.2025 aufgehoben.

## § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rattenkirchen, 17.09.2025

Gemeinde Rattenkirchen

Rainer Greilmeyer  
Erster Bürgermeister

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

## 8. Ortsrecht - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

### Sachvortrag:

Auf die Begründung zum Erlass der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) wird auf den vorangegangenen TOP verwiesen. Die Satzung vom 21.05.2025 und der Beschlussvorschlag unterscheiden sich lediglich in § 7.

§ 7 alte Fassung:

Die Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft.

§ 7 Beschlussvorschlag:

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Spielplatzsatzung wie folgt:

## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Rattenkirchen.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung**

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

### **§ 3 Größe, Lage und Ausstattung**

(1) Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.

(3) Für je 50 m<sup>2</sup> Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

### **§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes**

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Soweit die Herstellung des Spielplatzes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung, Ausstattung und den Unterhalt des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Rattenkirchen übernommen werden (Ablösevertrag). Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse.

### **§ 5 Unterhaltung**

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrs-sicherungspflichten wird hingewiesen.

### **§ 6 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rattenkirchen, 17.09.2025

Gemeinde Rattenkirchen

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

## **9. Örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2024 - Organisation**

### **Sachvortrag:**

Im Vollzug des Art. 103 Abs.1 GO ist die Jahresrechnung entweder vom Gemeinderat oder von einem Rechnungsprüfungsausschuss zu prüfen. Laut Geschäftsordnung für den Gemeinderat Rattenkirchen wurde kein Rechnungsprüfungsausschuss gebildet. Wie in den vergangenen Jahren soll daher auch dieses Mal die Rechnungsprüfung vom Gemeinderat durchgeführt werden.

Als Termin für die Rechnungsprüfung des Jahres 2024 werden folgende Termine um 18:00 Uhr vorgeschlagen:

- 23.09.2025 (Dienstag)
- 21.10.2025 (Dienstag)
- 06.11.2025 (Donnerstag)
- 18.11.2025 (Dienstag)

Die Prüfung findet im großen Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein statt.

### **Beschluss:**

Die örtliche Rechnungsprüfung 2024 wird am 21.10.2025 vom Gemeinderat Rattenkirchen im großen Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein durchgeführt. Als Vorsitzender wird Herr Herrmann Bauer benannt.

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

## **10. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung**

### **10.1 Auftragsvergabe - Straßensanierungsarbeiten der Gemeindeverbindungsstraße Wald-Roßlauf-Thalham**

### **Sachvortrag:**

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung für die Baumaßnahme Straßensanierungsarbeiten der Gemeindeverbindungsstraße Wald-Roßlauf-Thalham wurden die Arbeiten an die Fa. Strabag AG, Dir. Bayern Nord, Linprunstraße 13, 94234 Viechtach vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

## **10.2 Auftragsvergabe - Errichtung Oberflurhydrant in der Klebinger Straße**

### **Sachvortrag:**

Nach Rücksprache mit dem Kommandanten der Feuerwehr Rattenkirchen beschloss der Gemeinderat die Errichtung eines Oberflurhydranten in der Klebinger Straße und beauftragte die Fa. Josef Hübl, Schwellergasse 4, in 84149 Velden mit der Errichtung desselben.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **11. Sonstiges**

### **Straßensanierung Wald-Roßlauf-Thalham**

Herr Bürgermeister Greilmeier teilt mit, dass die Straßensanierungsarbeiten Wald-Roßlauf-Thalham plangemäß am 22.09.2025 beginnen werden. Die Arbeiten werden circa 8 Wochen dauern. Die Straße wird zunächst abgefräst und dann auf 3,50m verbreitert. In Thalham wird in der Kurve die Querneigung geändert, da die Straße derzeit Richtung Osten hängt, der Entwässerungsgraben sich jedoch auf der Westseite der Straße befindet. Die Nachbarn sind alle einverstanden.

Zusätzlich zur geplanten Maßnahme wird die Straße ab Thalham 3 circa weitere 150m bis zur vorhanden neueren Straßendecke asphaltiert, um eine einheitliche Straßenbeschaffung herzustellen.

Die Befahrbarkeit der Straße wird während der Bauarbeiten fast immer gegeben sein.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 21:01 Uhr die öffentliche 7. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

Magdalena Mertin  
Schriftführung