



GEMEINDE RATTENKIRCHEN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 4. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.04.2026
Beginn:	19:31 Uhr
Ende:	21:08 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Rattenkirchen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Greilmeier, Rainer

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführerin

Mertin, Magdalena

Verwaltung

Sieber, Julian

Abwesende Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen
Vorlage: III/874/2026
 - 2.2 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Die Autobahn GmbH des Bundes
Vorlage: III/874/2026/1
 - 2.3 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)
Vorlage: III/874/2026/4
 - 2.4 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Vorlage: III/874/2026/3
 - 2.5 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Vorlage: III/874/2026/5
 - 2.6 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Eisenbahn-Bundesamt
Vorlage: III/874/2026/2
 - 2.7 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
Vorlage: III/874/2026/6
3. Würdigung von Bauanträgen
 - 3.1 Abbruch eines ehemaligen Hühnerstalls und Neubau einer Jagdhütte (als Ersatzbau an gleicher Stelle) auf der Flurnummer 808 der Gemarkung Rattenkirchen (Ramering 3)
Vorlage: III/867/2026
 - 3.2 Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Produktionshalle mit Werbeanlage auf der Flurnummer 1528 der Gemarkung Rattenkirchen (Dieselstraße)
Vorlage: III/869/2026
4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Fl.Nr. 923/3 Gemarkung Rattenkirchen als öffentlichen Feld- und Waldweg nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG
Vorlage: III/868/2026
5. Kindergarten St. Anna - Zustimmung zu den geplanten Öffnungszeiten und Preissteigerungen für das kommende Kindergartenjahr 2026/2027 sowie der Haushaltsplanung 2026
Vorlage: I/275/2026
6. Kindergarten St. Anna - vorläufige Anmeldezahlen für das neue Kindergartenjahr 2026/2027
Vorlage: I/276/2026
7. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 7.1 Erweiterung Sitzungssaal - Auftragsvergabe Tische u. Stühle
Vorlage: GL/400/2024/3
8. Sonstiges

- 8.1** Sonstiges - Informationen zur konstituierenden Sitzung am 07.05.2026
Vorlage: GL/521/2026

Der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:31 Uhr die öffentliche 4. 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 9 NEIN 0

2. Bauleitplanung

2.1 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e. V.
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom GmbH
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Gemeinde Heldenstein
- Gemeinde Obertaufkirchen
- Gemeinde Reichertsheim
- Gemeinde Schwindegg
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisbrandinspektion Mühldorf a. Inn
- Kreisheimatpfleger Peter Huber
- Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt

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

- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landratsamt Mühldorf a. Inn (Immissionsschutz, Naturschutz, Ortsplanung, Wasserrecht)

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Staatliches Gesundheitsamt
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Planungsregion 18

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Eisenbahn-Bundesamt
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Beschluss:

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

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.2 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Die Autobahn GmbH des Bundes

Sachvortrag:

Grundsätzlich bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes keine Bedenken hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung. Es wird jedoch im Schreiben vom 28.01.2026 folgender Hinweis gegeben:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstige Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

In § 3 „Hinweise“ der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ wird folgender Absatz ergänzt:

„Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Eventuell erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller laut Angabe der „Autobahn Südbayern“ eigenmächtig auf eigene Kosten vorzunehmen.“

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.3 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)

Sachvortrag:

Die Regierung von Oberbayern nimmt mit Schreiben vom 12.02.2026 hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Rattenkirchen beabsichtigt im Ortsteil Unterkagn den Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2666, Gmk. Unterkagn, um ca. 130 m² nach Süden zu erweitern sowie das Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung bleiben unberührt. Der Ortsteil Unterkagn liegt ca. 3 km nördlich des Hauptortes Rattenkirchen und wird von Landwirtschaftsflächen und Wald umgeben.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Hinweis

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.4 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sachvortrag:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 05.02.2026 wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt, ein Erlaubnisverfahren gem. Art. 7 BayDSchG ist daher nicht nötig. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Mit dem Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 01.01.2026 unterliegen, sind die Belangen der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In § 3 „Hinweise“ der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ wird im zweiten Absatz folgender Text ergänzt:

[...] (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 01.01.2026).

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.5 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sachvortrag:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nimmt mit Schreiben vom 10.02.2026 hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem un bebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Naturschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Moorbodenkarte (MBK25). Hierbei handelt es sich vorherrschend um Anmoorgley und Noorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Nassgley, teilweise degradiert. Hierzu bitten wir die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Rattenkirchen im Rahmen der Bauleitplanung durch Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Hinweise für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich auf die Begrünung von Flachdächern hinzuweisen. Die Gemeinde kann ebenso auf freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen hinwirken. 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.

2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen bzw. dessen Stellungnahme vom 06.03.2013 zu berücksichtigen.

2.3 Information zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

2.4 Trinkwasserversorgung

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. Ebenso sind die Leitungsverluste im eigenen Trinkwassernetz in Rattenkirchen einzudämmen.

2.5 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Bis auf wenige Kleinräume liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswasser in Geländesenken möglich ist. Link Hinweiskarte Starkregen: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=d&statelid=5e74d52d-3115-4258-b4d5-2d311592582e>

2.6 Vorsorgender Brandschutz

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 Bau-begleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

3. Fazit

Sofern die aufgeführten Hinweise in der Satzung berücksichtigt werden, sind wir mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht einverstanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In § 3 „Hinweise“ der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ wird folgender Absatz ergänzt:

„Starkniederschläge:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so konstruktiv zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich- auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf begrünte Flachdächer und Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. (§9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Zur Niederschlagswasserbehandlung sind die Fachkundigen der Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühlendorf am Inn am Verfahren zu beteiligen bzw. dessen Stellungnahme vom 06.03.2013 zu berücksichtigen.

Auf Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird hingewiesen.

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. Zu beachten ist auch das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639.“

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.6 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Eisenbahn-Bundesamt

Sachvortrag:

Grundsätzlich bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung. Es werden jedoch im Schreiben vom 03.02.2026 folgende Hinweise gegeben:

1.) *Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen zur Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“ der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.*

2.) *Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.*

3.) *Insbesondere wird angemerkt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Rahmen der "ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A / – Simbach – Grenze D/A, Planungsabschnitt 01, Markt Schwaben - Ampfing“, (vormals „ABS 38“) u.a. der Ausbau und die Elektrifizierung der Strecke 5600 München – Simbach (Inn) im Bereich Rattenkirchen (vorgesehener Planfeststellungsabschnitt (PFA) 1.7) seitens der DB InfraGO AG (einsehbar unter <https://www.abs38.de/home.html>) geplant wird. Dieser Ausbau dient grundsätzlich der Bewältigung des prognostizierten Mehrverkehrs und sichert künftig bessere Verbindungen für den Personennah- und Fernverkehr sowie den Güterverkehr. Der Antrag auf Durchführung des Planfeststellungsverfahrens nach § 18 AEG für den Planfeststellungsabschnitt 1.7 der ABS 38 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig.*

Aufgrund des Umfangs der 1. Änderung und der damit verbundenen geringfügigen Änderung des Geltungsbereichs der o.g. Außenbereichssatzung wird davon auszugehen sein, dass diese Änderung höchstwahrscheinlich keine Kollision mit der ABS 38 im PFA 1.7 verursacht. Insofern wird jedoch auf die Stellungnahme der DB InfraGO AG (s. Ziffer 4) als Vorhabenträgerin und Planerin des PFA 1.7 verwiesen.

4.) *In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Sofern dies nicht ohnehin bereits veranlasst wurde, wird die Beteiligung der DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) empfohlen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.*

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen nimmt die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes zur Kenntnis.

In § 3 „Hinweise“ der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ wird der dritte Absatz um folgenden Satz ergänzt:

„Der Schienenverkehr und damit die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes dürfen nicht gefährdet werden.“

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.7 1. Änderung Außenbereichssatzung Nr. 12 "Unterkagn" - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Sachvortrag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die im Rahmen der Beteiligung nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen vollständig zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht abgewogen wurden.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ kann unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Die Einarbeitung der Beschlussfassungen erfordert keine erneute Auslegung.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen beschließt, dass die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB somit abgeschlossen ist.

Die beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen sind in die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ einzuarbeiten. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ in der Fassung vom 01.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt und ermächtigt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 12 „Unterkagn“ auszufertigen und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

3. Würdigung von Bauanträgen

3.1 Abbruch eines ehemaligen Hühnerstalls und Neubau einer Jagdhütte (als Ersatzbau an gleicher Stelle) auf der Flurnummer 808 der Gemarkung Rattenkirchen (Ramering 3)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 02.03.2026 eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Abbruch eines ehemaligen Hühnerstalls und Neubau einer Jagdhütte (als Ersatzbau an gleicher Stelle) auf der Flurnummer 808 der Gemarkung Rattenkirchen, Ramering 3 in 84431 Rattenkirchen, beteiligt.

Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, da sich dieses im Außenbereich befindet. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft).

Auf Grund des Vorhabens „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Ersatzbau eines Nebengebäudes“ wird das bestehende für die Jägerei genutzte Gebäude abgerissen (Gemeinderatsbeschluss zum gemeindlichen Einvernehmen vom 21.01.2026).

Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde dem Bauherren von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlen, den Neubau des Einfamilienhauses und den Neubau der Jagdhütten in zwei verschiedenen Verfahren zu beantragen.

Der Abriss des bestehenden Hühnerstalls ist gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei.

Die Jagdhütte mit Feuerungsanlage entsteht als Ersatzbau für den bestehenden Hühnerstall an gleicher Stelle. Das Gebäude der Gebäudeklasse 1 hat wie der Bestandsbau die Maße 7,24 m x 4,99 m. Die Firsthöhe liegt bei 3,69 m und die Wandhöhe bei 2,42 m. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad vorgesehen. Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Innerhalb der Jagdhütte ist zur Befuerung ein Holzofen mit < 50 kW geplant. Eine Erschließung hinsichtlich Wasser und Kanal ist auf Grund fehlender sanitärer Anlagen nicht erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks selbst ist über die Gemeindeverbindungsstraße (Flurnummer 742 der Gemarkung Rattenkirchen) sichergestellt.

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung zum vorliegenden Antrag erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines ehemaligen Hühnerstalls und Neubau einer Jagdhütte (als Ersatzbau an gleicher Stelle) auf der Flurnummer 808 Gemarkung Rattenkirchen, Ramering 3 in 84431 Rattenkirchen, erteilt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

3.2 Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Produktionshalle mit Werbeanlage auf der Flurnummer 1528 der Gemarkung Rattenkirchen (Dieselstraße)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 18.03.2026 eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Produktionshalle mit Werbeanlagen auf der Flurnummer 1528 der Gemarkung Rattenkirchen beteiligt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 05 und 06 „Gewerbegebiet Haun-West“, 1. Änderung und beurteilt sich demnach gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rattenkirchen, der für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausweist.

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen nicht vor.

Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr plant die Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro und Produktionshalle. Die Errichtung erfolgt im Verbund, gliedert sich optisch in drei Teilbereich. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 (sonstiges Gebäude mit einer Höhe von teilweise über 7,00 m). Da es sich um ein Gebäude mit mehr als 1.600 qm Geschossfläche handelt, ist das Vorhaben als Sonderbau zu beurteilen.

Die Beauftragung des Nachweises der Standsicherheit konnte auf Grund der Vergabesituation des Bauherrn bislang noch nicht erfolgen. Es wird daher darum gebeten, die Vorlage des ersten Prüfberichts als Auflage zum Baubeginn in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen. Gleiches gilt für die Prüfung des Brandschutzes. Hier wird ebenfalls darum gebeten, die fristgerechte Vorlage der Brandschutzbescheinigung I als Voraussetzung für den Baubeginn im Genehmigungsbescheid aufzuführen.

Die sich nördlich befindliche Produktionshalle weist Maße von 25,90 m x 40,60 m auf. Die Wandhöhe beträgt 6,70 m und die Firsthöhe 7,85 m. Es handelt sich hier um eine eingeschossige Halle. Die Neigung des Satteldachs beträgt 5 Grad und die Dachdeckung erfolgt mittels Blechsandwichplatten mit einem Lichtband am First.

Im Mittelteil befinden sich Lagerflächen sowie sanitäre Anlagen samt einer Halle für Verpackung und Versand. Dieser Bereich weist Maße von 11,20 m x 30,60 m auf. Die Höhe der Verpackungshalle liegt im Osten bei 6,10 m. Das Lager weist im Westen eine Höhe von 4,26 m auf. Über diesem Bereich ist die Errichtung einer Dachterrasse geplant. Die Neigung des Flachdachs beträgt in diesem Bereich 2 % (1,15 Grad) und die Dachdeckung erfolgt über einen Dielenbelag auf Stelzlager mit Folienabdichtung.

Im südlichen Bereich erfolgt die Errichtung des zweigeschossigen Bürogebäudes, wobei sich im Erdgeschoss weitere Arbeits- und Lagerbereiche befinden. Die Ausgestaltung der Büroräume erfolgt im Obergeschoss. Dieser Bereich weist Maße von 21,67 m x 30,60 m auf. Die Höhe liegt bei 8,04 m. Die Neigung des Flachdachs beträgt 2 % (1,15 Grad) und die Dachdeckung erfolgt mittels Foliendach. Eine Dämmung dieses Bereichs erfolgt nach Bedarf.

Sowohl auf dem Dach der Produktionshalle als auch auf dem Bürogebäude ist jeweils südlich eine Photovoltaik-Anlage mit 379,05 qm bzw. 364,03 qm geplant. Nach Nr. 10 des geltenden Bebauungsplans sind Solaranlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig, solange diese die festgesetzten Wand- und Firsthöhen nicht überschreiten. Auf Grund der Einhaltung der maßlichen Vorgaben ist die Errichtung der Photovoltaikanlage auf den Dächern zulässig, allerdings unter der Voraussetzung, dass der Abweichung hinsichtlich der fehlenden Begrünung des Flachdachs auf dem Bürogebäude zugestimmt wird (siehe Abweichungen vom Bebauungsplan).

Auf dem Grundstück werden für das Vorhaben 52 Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen errichtet, wodurch die notwendige Anzahl an Stellplätzen gemäß § 2 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nachgewiesen werden. Laut diesen Vorgaben wären lediglich 29 Stellplätze erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro werden die Stellplatzflächen für den laufenden Betrieb benötigt. Es werden Folierungsarbeiten an Fahrzeugen ausgeführt. Für die Zwischenlagerung und Übergabe der Fahrzeuge sind die Stellplätze erforderlich.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung mit dem Faktor 0,2 im Gewerbegebiet, jedoch mindestens 3 m, eingehalten und befinden sich auf dem Grundstück.

Ein Entwässerungsplan liegt vor. Gemäß Baugrundgutachten der IGEWA GmbH vom 25.11.2025 ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten eine unterirdische Versickerung (z. B. Rigolen) nicht geeignet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher oberflächennah über 3 Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone. Im Bereich der Zufahrt erfolgt zudem die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens

(Rigole mit Filtervlies ummantelt und ins Kiesbett eingebaut). Hinsichtlich der geplanten Entwässerungsmaßnahmen liegen ausführliche Berechnungen und Erläuterungen vor.

Die Erschließung ist gesichert. Die Hauptwasserleitung sowie eine Hauswasseranschlussleitung liegen auf dem Grundstück. Kanalleitungen für Niederschlagswasser und Abwasser (Trennsystem) liegen in der Nähe. Die Zufahrt ist über die Dieselstraße und den Bürgermeister-Steinberger-Ring als öffentliche Straßen (Ortsstraße) sichergestellt.

Werbeanlagen

An der Nord- und Westseite der Produktionshalle ist eine nicht leuchtende Werbeanlage mit den Maßen 4 m x 1 m im oberen Drittel der Wandhöhe geplant. Am Bürogebäude ist die Werbung an der Ostseite im unteren Drittel geplant. An der südlichen Seite ist die Werbung im Eingangsbereich zum Bürogebäude in Form einer Glaswand geplant.

Die geplanten Werbeanlagen widersprechen nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Die Errichtung der geplanten Werbeanlagen ist verfahrensfrei, da sich diese in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO befinden und eine Höhe von 10 m nicht überschreiten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12g BayBO).

Abweichungen und Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan

➤ Einhaltung der Baugrenzen

Die Baugrenze wird eingehalten. Es befinden sich lediglich offene Stellplätze außerhalb der Baugrenzen. Dies entspricht den Festsetzungen gem. Punkt 4.1 des geltenden Bebauungsplans.

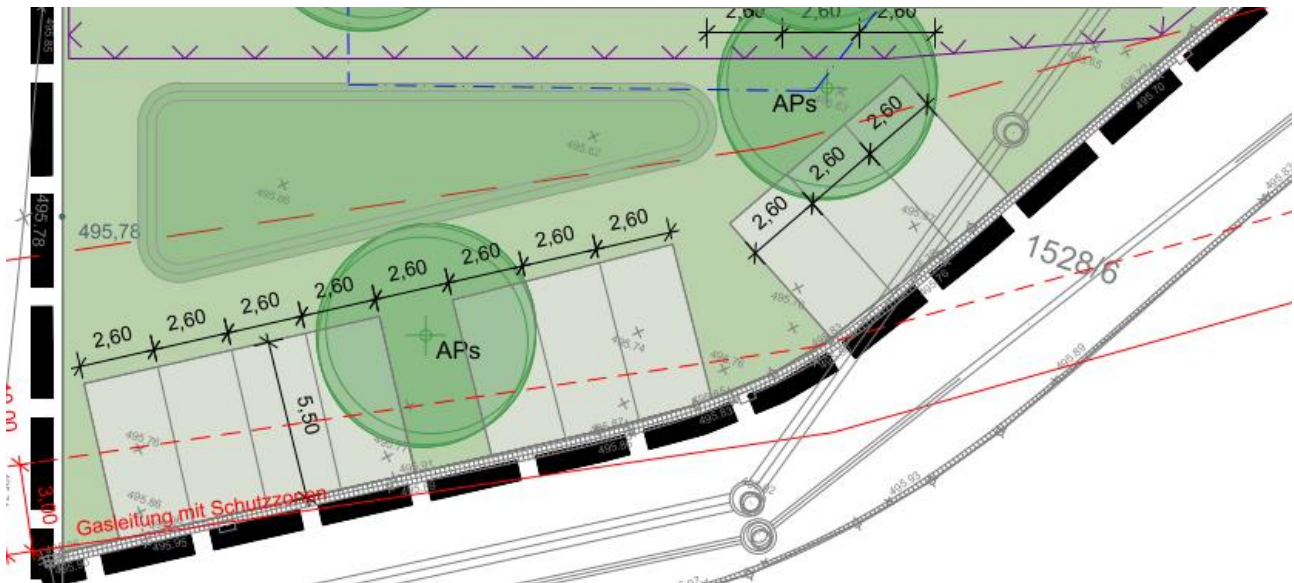
➤ Gebäudehöhe

Die Höhe des südlichen Gebäudeteils (Bürogebäude) überschreitet grundsätzlich mit 8,04 m die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Wandhöhe von 7,00 m. Allerdings ist gem. Punkt 6.1 des geltenden Bebauungsplans die Abweichung zugelassen, dass 10 % des zu bebauenden Grundstücks (hier 6.587 qm; davon 10 % = 658,7 qm) maximal mit einer Wandhöhe von 10 m bebaut werden. Die Wandhöhe von über 7 m betrifft lediglich den Bürobereich mit einer Grundfläche von 656,85 qm. Die Abweichung ist damit zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im Antrag werden verschiedene Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

➤ Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung

Eine weitere Befreiung bezieht sich auf den Punkt 5.1 des geltenden Bebauungsplans. Demnach ist innerhalb eines Abstands von beidseitig 10 m zur Hochdruckleitung keinerlei Bebauung zulässig. Im Bereich dieses Schutzstreifens sollen 10 offene Stellplätze entstehen. Der Antrag wird damit begründet, dass betriebliche Gründe die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans nicht ermöglichen. Die Gebäude fügen sich laut Antragsteller städtebaulich in die nachbarschaftliche Umgebung ein. Die Baumaßnahmen werden rechtzeitig vor Durchführung bei den Stadtwerken München angemeldet. Die Bereitstellung der Stellplätze ist aufgrund der betrieblichen Abläufe erforderlich. Bei der betroffenen Gasleitung handelt es sich um keine aktive Hochdruckleitung mehr. Zudem befinden sich im Bereich des Schutzstreifens auf der Flurnummer 1528/6 (Dieselstraße) bereits öffentliche Parkplätze. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden. Vor der Baumaßnahme ist gem. Punkt 5.3 des geltenden Bebauungsplans ein sog. Erinnerungsabgabeverfahren bei den Stadtwerken München durchzuführen.



➤ Dachbegrünung

Eine Befreiung bezieht sich auf Punkt 6.2 des geltenden Bebauungsplans. Gem. Punkt 6 des geltenden Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Gebäude wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen. Punkt 6.2 konkretisiert dabei, dass Flachdächer mit geeignetem heimischem Saatgut zu begrünen sind. Die Flachdächer sollen laut Antrag ohne Dachbegrünung ausgeführt werden. Dies betrifft die Dachflächen des Bürogebäudes mit 679,47 qm (21,89 m x 31,04 m) und die Dachfläche der Verpackungshalle mit 207,55 qm (19,58 m x 10,60 m). Der Antrag wird damit begründet, dass sich die Gebäude städtebaulich in die nachbarschaftliche Umgebung einfügen. Auf der Dachfläche des Bürogebäudes ist stattdessen südlich eine Photovoltaik-Anlage 364,03 qm geplant. Im Bereich des geltenden Bebauungsplans erfolgte bisher keine Befreiung von dieser Festsetzung, da die Dächer bisher als Satteldach oder Pultdach ausgestaltet sind.

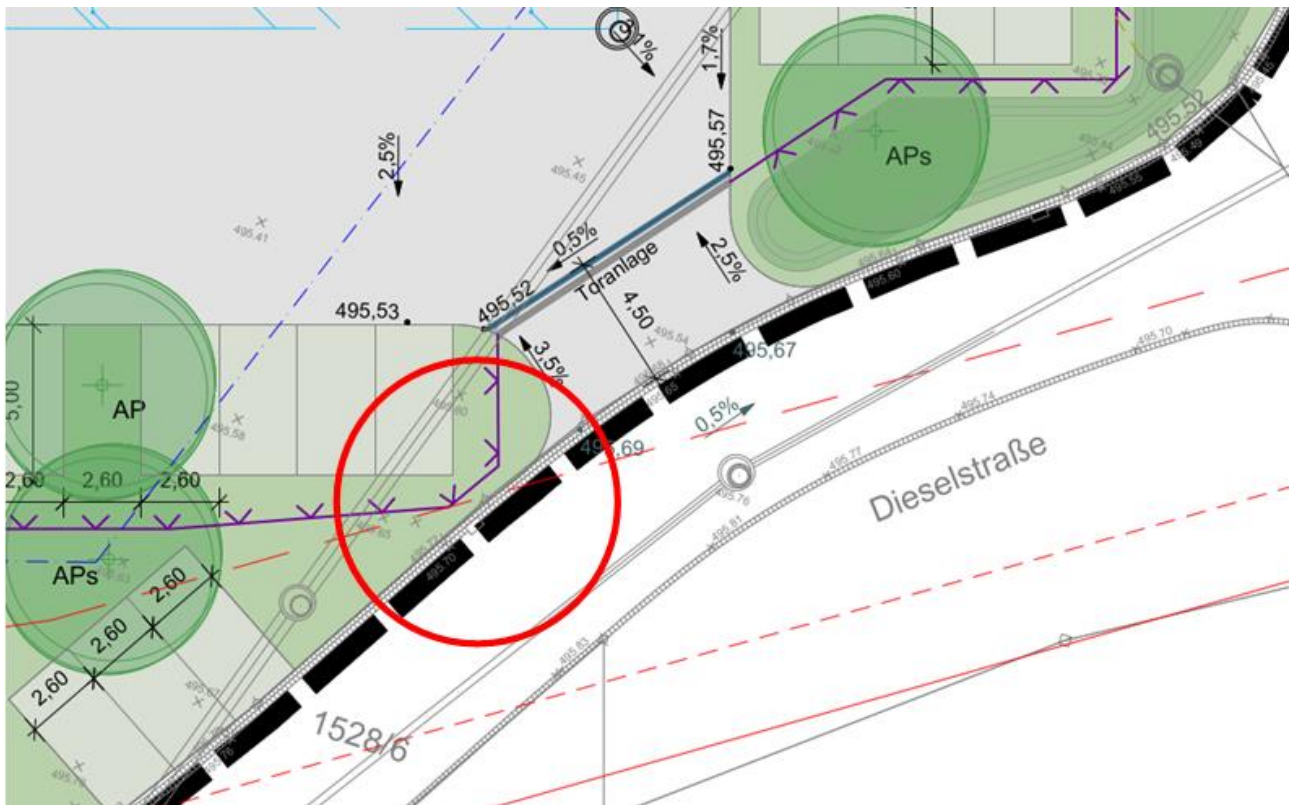
Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

➤ Abstand Einfriedung zur Erschließungsstraße

Eine weitere Befreiung bezieht sich auf Punkt Nr. 7 des geltenden Bebauungsplans. Demnach ist festgesetzt, dass bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn der Erschließungsstraße angrenzen, Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt werden müssen. Die Einzäunung unterschreitet im Bereich der Einfahrt zum Grundstück den festgesetzten Abstand zur Erschließungsstraße (Dieselstraße). Hierfür wurde eine Befreiung beantragt. Der Antrag wird damit begründet, dass betriebliche Gründe die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans nicht ermöglichen. Die Gebäude fügen sich laut Antragsteller städtebaulich in die nachbarschaftliche Umgebung ein.

Der geforderte Abstand verbessert die Sichtverhältnisse für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger, insbesondere beim Ein- und Ausfahren von Grundstücken. Durch den Abstand bleibt ein Puffer zwischen Straße und Grundstück, sodass der Straßenraum nicht eingeengt wird. Weiter dient dieser Streifen für Beleuchtung, Verkehrsschilder und Schneeablagerungen. Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange überwiegen die öffentlichen Interessen an der Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse sowie an der Freihaltung des Straßenraums gegenüber dem privaten Interesse an der Beibehaltung eines zusätzlichen Stellplatzes. Die Einhaltung der Vorgabe erfordert den Rückversatz des Zauns, wodurch ein Stellplatz entfallen würde. Der damit verbundene Eingriff in die privaten Belange wird jedoch als zumutbar angesehen, da die Maßnahme der Verkehrssicherheit und einer geordneten Gestaltung des öffentlichen Straßenraums dient.

Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung nicht zugestimmt werden.



➤ Einfriedung und Stellplätze im Bereich der Bau- und Lagerungsverbotzone

Eine weitere Befreiung bezieht sich auf die Bebauung innerhalb der Bau- und Lagerungsverbotzone im Norden des Grundstücks. Innerhalb der Bauverbotszone ist jede Lagerung oder Bebauung unzulässig. Dies betrifft einen Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B12 mit einer Breite von 20 m. Innerhalb dieses Bereichs ist die Errichtung von Stellplätzen, sowie die Einzäunung geplant. Der Antrag wird damit begründet, dass betriebliche Gründe die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans in diesem Punkt nicht ermöglichen. Die Gebäude fügen sich laut Antragsteller städtebaulich in die nachbarschaftliche Umgebung ein. Gemäß den Erläuterungen ist die Anlage von Stellplätzen oder die Lagerung von Gegenständen unter 0,8 m Höhe, die die Sicht nicht behindern oder die verkehrliche Erkennbarkeit nicht gefährden, zulässig. Der Zaun ist zugunsten der Kleintierhabitate ohne Sockel und mit 15 cm Abstand zum Boden geplant. Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung der Einfriedung liegen nicht vor. Nach Punkt 7 des geltenden Bebauungsplans darf eine straßenseitige Einfriedung aus einem Holzzaun, Maschendrahtzaun oder einem Stabgitterzaun bestehen. Eine Einfriedung im Bereich der Bau- und Lagerungsverbotzone im Norden des Grundstücks kann aus Sicht der Verwaltung unter der Bedingung zugelassen werden, dass der Zaun in zugelassener Bauweise maximal eine Höhe von 1,00 m aufweist. Die zugelassene Höhe orientiert sich an der laut geltendem Bebauungsplan zugelassenen Höhe von Stützmauern. Eine etwaige Abweichung wurde zudem bereits für das Nachbargrundstück Flurnummer 1526/1 (Bürgermeister-Steinberger-Ring 14) zugelassen.

Nach Punkt 9 des geltenden Bebauungsplans sind Stellplätze mit Großbäumen zu überstellen. Auf Grund der geplanten Stellplätze in der Bau- und Lagerungsverbotzone kann in diesem Bereich die Anforderung an die Bepflanzung von Stellplätzen nicht eingehalten werden, da nach Punkt 11.3 des geltenden Bebauungsplans lediglich eine Bepflanzung mit max. 0,8 m Höhe zulässig ist. Die Vorgabe gem. Punkt 1.8 ist zudem, mind. nach jedem 5. Stellplatz eine Grüngliederung mit Baumpflanzung in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden. Eine gesonderte Antragstellung bezüglich dieser Abweichung vom Bebauungsplan liegt nicht vor. Im Bereich der Bau- und Lagerungsverbotzone ist aus Sicht der Verwaltung nach jedem 5. Stellplatz eine in diesem Bereich zulässige Bepflanzung vorzunehmen.



Zusammenfassung:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung zum vorliegenden Antrag erteilt werden.

Die geplanten Werbeanlagen widersprechen nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Sondergebiet ist verfahrensfrei.

Der Befreiung hinsichtlich der geplanten Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens (Abweichung von Punkt 5.1 des geltenden Bebauungsplans) wird zugestimmt. Vor der Baumaßnahme ist ein sog. Erinnerungsabgabeverfahren bei den Stadtwerken München durchzuführen.

Der Befreiung von der Begrünung der Flachdächer (Punkt 6.2 des geltenden Bebauungsplans) zugestimmt.

Der Befreiung hinsichtlich der Nichteinhaltung des Mindestabstands von 1,00 m (Punkt 7 des geltenden Bebauungsplans) zwischen Erschließungsstraße und Einfriedung kann nicht zugestimmt werden.

Der Einfriedung im Bereich der Bau- und Lagerungsverbotzone wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass der Zaun in nach Punkt 7 des geltenden Bebauungsplans zugelassener Bauweise, maximal mit einer Höhe von 1,00 m, errichtet wird.

Eine Befreiung hinsichtlich der Bepflanzung von Stellplätzen im Bereich der Bau- und Lagerungsverbotzone wird als erforderlich angesehen. Unter der Maßgabe, dass nach jedem 5. Stellplatz in diesem Bereich eine Bepflanzung mit max. 0,8 m Höhe erfolgt, kann der Befreiung von Punkt 9 des geltenden Bebauungsplans zugestimmt werden.

Die **statischen Nachweise sowie der Brandschutznachweis** sind im weiteren Genehmigungsverfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Produktionshalle mit Werbeanlagen auf der Flurnummer 1528 Gemarkung Rattenkirchen (Dieselstraße) grundsätzlich erteilt.

Der Befreiung für Stellplätze im Bereich des Schutzstreifen der Hochdruckleitung wird zugestimmt. Vor der Baumaßnahme ist ein sog. Erinnerungsabgabeverfahren bei den Stadtwerken München durchzuführen.

Der Befreiung von der Dachbegrünung auf Flachdächern wird zugestimmt.

Der Einfriedung in der Bau- und Lagerungsverbotzone wird zugestimmt, sofern der Zaun in zugelassener Bauweise und maximal mit 1,00 m Höhe errichtet wird.

Die Befreiung von der Stellplatzbegrünung wird nach erforderlicher Antragstellung zugestimmt, unter der Maßgabe, dass nach jeweils fünf Stellplätzen eine Bepflanzung bis max. 0,8 m Höhe erfolgt.

Der Befreiung vom Mindestabstand von 1,00 m zwischen Erschließungsstraße und Einfriedung wird nicht zugestimmt.

Statische Nachweise und Brandschutznachweise sind im weiteren Genehmigungsverfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Fl.Nr. 923/3 Gemarkung Rattenkirchen als öffentlichen Feld- und Waldweg nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG

Zurückgestellt
JA 9 NEIN 0

5. Kindergarten St. Anna - Zustimmung zu den geplanten Öffnungszeiten und Preissteigerungen für das kommende Kindergartenjahr 2026/2027 sowie der Haushaltsplanung 2026

Sachvortrag:

Gemäß § 3 der Vereinbarung über die freiwillige Betriebskostenförderung der Kindertageseinrichtung St. Anna Rattenkirchen bedürfen die Öffnungszeiten und der Haushalt der Zustimmung der Gemeinde. Dies wurde seit Beginn des Abschlusses der Vereinbarung vom Träger unterlassen. Erst durch mehrfache Einwirkung im Rahmen der Prüfungen der Jahresrechnung durch die Verwaltung legt der Träger nun nachfolgende Inhalte zur Zustimmung im Vorfeld vor.

Die Kita-Verwaltungsleiterin des Pfarrverbands Ampfing teilte der Gemeinde Rattenkirchen bei einem Besprechungstermin am 25.03.2026 mit, dass die Öffnungszeiten des Kindergarten Rattenkirchen zum neuen Kindergartenjahr 2026/2027 nicht geändert werden:

- Montag – Freitag: 07:00 – 15:30 Uhr

Die Elternbeiträge werden in den Kindergärten des Pfarrverbands Ampfing zum neuen Kindergartenjahr 2026/2027 um 5% angehoben (siehe Anlage):

Kath. Kindertagesstätten im Pfarrverband Ampfing
 Elternbeiträge

Elternbeiträge PV Ampfing		2025/2026		ab 2026/2027			
		Krippe	Kiga	Krippe Rattenkirche n	Kiga im Pfarrverban d		
mehr als 2 Std. bis einschl. 3 Std.							
mehr als 3 Std. bis einschl. 4 Std.		192,00		202,00			
mehr als 4 Std. bis einschl. 5 Std.		212,00	140,00	223,00	147,00		186,00
mehr als 5 Std. bis einschl. 6 Std.		232,00	155,00	244,00	163,00		204,00
mehr als 6 Std. bis einschl. 7 Std.		265,00	170,00	279,00	179,00		234,00
mehr als 7 Std. bis einschl. 8 Std.		305,00	190,00	321,00	200,00		270,00
mehr als 8 Std. bis einschl. 9 Std.			211,00		222,00		
mehr als 9 Std. bis einschl. 10 Std.			232,00		244,00		
mehr als 10 Std.							
zzgl Spielgeld				8,00	8,00		
Mittagessen Heldenstein / Rattenkirchen	pro Portion				4,00		
	5 Tage / Woche				80,00		
	4 Tage / Woche				64,00		
	3 Tage / Woche				48,00		
	2 Tage / Woche				32,00		
	1 Tag / Woche				16,00		
Brotzeit Heldenstein					20,00		

Zudem legte sie den Haushaltsplan für das Jahr 2026 zur Genehmigung vor. Sie merkte an, dass nur die vorläufigen Jahresergebnisse 2025 hinterlegt sind und noch einige abschließende Buchungen berücksichtigt werden müssen. Zudem müssen noch die derzeit noch nicht abschließend kalkulierbaren Aufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit den Neubauten und den noch ausstehenden Wartungsverträgen, im weiteren Verlauf der Haushaltsvollziehung entsprechend angepasst werden. In der Zusammenfassung plant der Kindergarten Rattenkirchen mit einem Defizit von 80.825€. Die einzelnen Kostenpunkte können der Anlage entnommen werden.

Der Gemeinderat berät über die Öffnungszeiten, die Preisanhebung, sowie den vorgelegten Haushaltsplan für das Kalenderjahr 2026.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den geplanten Öffnungszeiten, sowie der Preisanhebung um 5% für das kommende Kindergartenjahr 2026/2027 zu.

Der Haushalt für das Kalenderjahr 2026 wird genehmigt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

6. Kindergarten St. Anna - vorläufige Anmeldezahlen für das neue Kindergartenjahr 2026/2027

Mitteilung:

Die Kita-Verwaltungsleiterin des Pfarrverbands Ampfing teilte der Gemeinde Rattenkirchen bei einem Besprechungstermin am 25.03.2026 die vorläufigen Belegungszahlen für das kommende Kindergartenjahr 2026/2027 mit:

Krippe Rattenkirchen

10 Kinder aktuell
- 7 Kinder wechseln in den KiGa
+4 Neuanmeldungen (3 aus Rattenkirchen, 1 aus Obertaufkirchen)
+1 Neuanmeldung aus Heldenstein (Geschwisterkind bereits in Rattenkirchen)

8 Kinder voraussichtlich zu Beginn 2026/2027

Kindergarten Rattenkirchen

44 Kinder aktuell
- 9 Schulkinder
+7 Kinder von der Krippe
+4 Anmeldungen aus Rattenkirchen
+3 Anmeldungen aus Obertaufkirchen
- 2 Obertaufkirchner Kinder wechseln nach Obertaufkirchen

47 Kinder voraussichtlich zu Beginn 2026/2027

Der Kindergarten Rattenkirchen ist somit für das kommende Kindergartenjahr gut ausgelastet und hält noch einen Puffer von einigen wenigen Plätzen parat.

Der Gemeinderat nimmt von den Belegungszahlen Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

7. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung

7.1 Erweiterung Sitzungssaal - Auftragsvergabe Tische u. Stühle

Mitteilung:

Der Gemeinderat beschloss die Vergabe des neuen Mobiliars (Tische, Stühle, Sideboard) für den Sitzungssaal Rattenkirchen an die Fa. Rudolf Salfer GmbH, Bahnhofstr. 17, 84453 Mühldorf a. Inn.

Zur Kenntnis genommen

8. Sonstiges

Herr Bürgermeister Greilmeier berichtet über den Beginn der Bauarbeiten am Pumphaus. Die Maßnahmen begannen am 20.04.2026.

Die Firma tauschte eine der zwei Pumpen innerhalb eines Tages soweit aus, dass diese am Abend manuell in Betrieb genommen werden konnte, sodass die Wasserversorgung weiter sichergestellt war. Nur der Ortsteil Glatzberg (Heldenstein), der auch über das Pumphaus mit Wasser versorgt wird, hatte für 2h kein Wasser; dies war aber abgesprochen und wurden den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern rechtzeitig mitgeteilt.

Bis zum Ende der Woche ist ein Großteil der Arbeiten (Austausch 2. Pumpe, Verdrahtung, Steuerung etc.) abgeschlossen.

Herr Greilmeier spricht ein großes Lob an die ausführende Firma Zach aus, die durch ihre sehr gute Organisation glänzte.

Zum Schluss der öffentlichen Sitzung verabschiedete Herr Bürgermeister Greilmeier die ausscheidenden Gemeinderatsmitglieder Herrn Bauer und Herrn Deißböck offiziell und dankte Ihnen recht herzlich für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit.

8.1 Sonstiges - Informationen zur konstituierenden Sitzung am 07.05.2026

Mitteilung:

Da die geltende Geschäftsordnung der Gemeinde Rattenkirchen kraft Gesetzes mit Ablauf des 30.04.2026 ihre Gültigkeit verliert, erfolgt die Einladung zur konstituierenden Gemeinderatssitzung für die Legislaturperiode 2026 – 2032 für alle für diesen Zeitraum gewählten Gemeinderatsmitglieder schriftlich per einfachem Brief (inkl. ausgedruckter öffentlicher Sitzungsdokumente).

Die Sitzung findet am Donnerstag den 07.05.2026 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Bürgerhaus in Rattenkirchen statt. Es wird um möglichst vollständige Erscheinung aller Ratsmitglieder gebeten. Beruflich oder privat konkurrierende Termine sind nach Möglichkeit zu verlegen.

Alle Räte (auch die Wiedergewählten) werden gebeten, am heutigen Tag ihre Tablets abzugeben (inkl. Zugangsdaten). Falls persönliche Daten, z.B. in Form von Notizen auf dem Tablet gespeichert wurden, rät die Verwaltung zur externen Sicherung (z.B. in einer Cloud), da die Tablets auf Werkseinstellung zurückgesetzt werden.

Die Tablets werden zeitnah wieder ausgehändigt. Wer, wie am 25.02.2026 unter TOP 14 beschlossen, sein Tablet endgültig abgeben möchte, um stattdessen ein privates Endgerät zu verwenden, wird gebeten, dies auf dem Tablet zu vermerken.

Auch für die kommende Legislaturperiode ist geplant, die Ladungen und öffentlichen Sitzungsdokumente auf elektronischem Weg zu versenden bzw. zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender Vorschlag wird in der neuen Geschäftsordnung enthalten sein. Hierfür ist allerdings die Einwilligung jedes Gemeinderats notwendig. Die Verwaltung bittet daher, die heute ausgehändigten Formulare „Datenschutzbelehrung Ratsinformationssystem“ und „Zugangseröffnung elektronische Kommunikation“ bis zum **28.04.2026** ausgefüllt an die Verwaltung zurückzusenden (Ansprechpartner: Markus Wagner). Gerne können die Erklärungen auch heute unterschriebenen abgegeben werden.

Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 21:08 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier
Erster Bürgermeister

Magdalena Mertin
Schriftführung