



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 13. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.10.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:02 Uhr  
Ort: im Schulungsraum des Feuerwehrhauses  
Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hansmeier, Antonia

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aigner, Bernhard  
Hammerl, Bernhard  
Hansmeier, Christian  
Hartmetz, Florian  
Häußler, Bertram  
Holzner, Hilmar  
Hönig, Andreas  
Höpfinger, Rupert  
Kiefinger, Johannes  
Lurz, Josef  
Müller, Rupert  
Rudolf, Harald  
Schwenk, Georg  
Stöckl, Georg

#### **Schriftführer**

Ellinger, Thomas

#### **Verwaltung**

Bernhardt, Heiko

#### **Gäste**

Aicher, Lea  
Hauk, Franz  
Schneider, Michael

**Abwesende Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### Genehmigung der Tagesordnung

Antrag auf Streichung des bisherigen TOP Nr. 2.2 "Erdgeschossiger Anbau an das besteh. Wohnhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung (Pergola), einer Hofüberdachung und eines Carports auf Fl. Nr. 150/70, Gemarkung Heldenstein (Goethestraße 2)" und Antrag auf Neuaufnahme des TOP Nr. 9.2 "Veräußerung Grundstück Fl.-Nr. 772/4 und Fl.-Nr. 772/5 der Gemarkung Ruprechtsberg (Markt Velden) - Ergebnis Markterkundung"  
Vorlage: GL/072/2020

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Würdigung von Bauanträgen
  - 2.1 Aufstockung und Umbau des besteh. Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten auf Fl. Nr. 409/20, Gemarkung Weidenbach (Am Grünen Weg 23)  
Vorlage: III/100/2020
  - 2.2 Tektur zur Errichtung eines Mastschweinstalles mit Getreidelager, auf Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein (Sungweg 1) - Bauantrag vom 19.03.2015  
Vorlage: III/120/2020
  - 2.3 Errichtung eines Gartenhäuschens mit Terrassenüberdachung auf Flurnummer 209/43 der Gemarkung Heldenstein (Gewerbestraße 25)  
Vorlage: III/121/2020
3. Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Stadt Waldkraiburg zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West" i.V.m. der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Vorlage: III/104/2020
4. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
  - 4.1 Vergabe des Austausches der Wasserzähler-Patronen  
Vorlage: GL/058/2020
  - 4.2 Vergabe der Sanierung der Druckerhöhungsanlage „Am Dorfanger“  
Vorlage: GL/059/2020
5. Bekanntmachungen
  - 5.1 Kreisstraße MÜ38 Ortsdurchfahrt Ampfing - Teilfreigabe  
Vorlage: GL/067/2020
  - 5.2 Halteverbot Karwendelstr./Johannesstr. in Haigerloh  
Vorlage: GL/068/2020
  - 5.3 Durchführung der Bürgerversammlungen gem. Art. 18 GO
  - 5.4 Baumaßnahme am Eingang der Kirche Weidenbach
  - 5.5 Offenlage der Planfeststellungsunterlagen zur Ausbaustrecke 38 München-Mühldorf-Freilassing (ABS 38)
  - 5.6 Verkehrssituation in der Weinbergstraße in Lauterbach

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 13. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **Genehmigung der Tagesordnung**

Antrag auf Streichung des bisherigen TOP Nr. 2.2 "Erdgeschossiger Anbau an das besteh. Wohnhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung (Pergola), einer Hofüberdachung und eines Carports auf Fl. Nr. 150/70, Gemarkung Heldenstein (Goethestraße 2)" und Antrag auf Neuaufnahme des TOP Nr. 9.2 "Veräußerung Grundstück Fl.-Nr. 772/4 und Fl.-Nr. 772/5 der Gemarkung Ruprechtsberg (Markt Velden) - Ergebnis Markterkundung"

### **Sachvortrag:**

Der bisherige TOP Nr. 2.2 „Erdgeschossiger Anbau an das besteh. Wohnhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung (Pergola), einer Hofüberdachung und eines Carports auf Fl. Nr. 150/70, Gemarkung Heldenstein (Goethestraße 2)“ soll von der Tagesordnung gestrichen werden, da der Bauwerber die erforderlichen Unterlagen nicht beigebracht hat.

Der TOP Nr. 9.2 „Veräußerung Grundstück Fl.-Nr. 772/4 und Fl.-Nr. 772/5 der Gemarkung Ruprechtsberg (Markt Velden) - Ergebnis Markterkundung“ (vgl. Ladungsergänzung vom 28.09.2020) soll neu auf die Tagesordnung gesetzt werden. Die Aufnahme ist nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung zulässig, da sämtliche Mitglieder des Gemeinderats anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Tagesordnung.

### **Beschlossen**

**JA 15 NEIN 0**

### **1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung**

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

### **2. Würdigung von Bauanträgen**

#### **2.1 Aufstockung und Umbau des besteh. Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten auf Fl. Nr. 409/20, Gemarkung Weidenbach (Am Grünen Weg 23)**

### **Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05 „Weidenbach“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und der Garage auf Flurnummer 409/20, mit Errichtung eines Zwerchgiebels auf der Südseite des Gebäudes. Das Wohnhaus soll zu zwei Wohneinheiten umgebaut werden. Es werden insgesamt drei Befreiungen für das Wohnhaus und zwei Befreiungen für die Garage bzw. die Nutzung der Garage beantragt. Das Bauvorhaben wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt, die Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

#### Wohnhaus:

Nach Angaben des Bebauungsplanes sind pro Einzelhaus drei Wohneinheiten zulässig. Somit steht der Errichtung einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoß nichts entgegen. Die festgesetzte GRZ wird ebenso eingehalten.

- Durch die Aufstockung des Wohnhauses um 1m erhöht sich auch die Wandhöhe von 2,80m auf 4,71m. Somit wird die festgesetzte Wandhöhe von 4,50m (Punkt 29.1.1) um 0,21m überschritten.
- Isolierte Befreiung: Es sind drei Dachflächenfenster auf der Nordseite und zwei auf der Südseite geplant. Die maximal zulässige Glasfläche ist auf 1m<sup>2</sup> festgesetzt (Punkt 29.2.5). Eines der Fenster soll eine Fläche von 1,44m<sup>2</sup> haben. Alle weiteren vier Fenster haben eine Fläche von unter 1m<sup>2</sup>.
- Isolierte Befreiung: Der geplante Zwerchgiebel auf Südseite des Wohnhauses, soll 6m breit sein. Laut Bebauungsplan ist eine maximale Giebelbreite von 1/3 der Gebäudelänge und eine maximale Tiefe von 1,50m festgesetzt (Punkt 29.2.4). 1/3 der vorliegenden Außenwandlänge von 16m, betragen 5,33m. Somit wird die festgesetzte Giebelbreite um ca. 0,67m überschritten.

#### Garage:

Die Garage soll, ebenso wie das Wohnhaus, um 1m aufgestockt werden. Durch die geplante Außentreppe südlich der Garage, soll Zugang zur zweiten Wohnung im OG geschaffen werden. Im OG der Garage entstehen dann Aufenthaltsräume zur Wohnnutzung. Im Bebauungsplan sind Flächen für die Nutzung von Garagen ausgewiesen. Weiterhin sind an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Der Bestand der Garage ist ohnehin schon um etwa 0,25m höher wie die Nachbargarage im Osten. Die Wandhöhe der Garage richtet sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- Durch die Aufstockung erhöht sich die Wandhöhe im Norden auf 4,70m und im Süden auf 3,95m. Die Garage ist somit nicht, nach Angaben des Bebauungsplanes, profilgleich zur Nachbargarage (Punkt 4.1). Ebenso werden die Vorschriften der BayBO zur Wandhöhe von max. 3m nicht eingehalten.
- Durch die im Obergeschoss neu entstandenen Aufenthaltsräume, wird den festgesetzten Planzeichen im Bebauungsplan, über die Nutzung der ausgewiesenen Fläche als Garage, widersprochen (Punkt 4.1).

Weiterhin wird die Garage, mit einer Wandhöhe über 3m, abstandsflächenpflichtig. Es ist eine Abweichung der Vorschriften von der BayBO, über die Abstandsflächen und über die zulässige Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden, an das Landratsamt zu stellen.

Grundsätzlich kann der Aufstockung des Wohnhauses, um neuen Wohnraum zu schaffen, zugestimmt werden. Die Glasfläche des Dachflächenfensters weicht nur minimal ab. Der Zwerchgiebel würde das Bild der Umgebung nicht beeinträchtigen, da im Plangebiet schon Zwerchgiebel vorhanden sind (z.B. Am Grünen Weg 19).

Zusammengebaute Garagen sind, entsprechend den Festsetzungen, profilgleich zu erstellen, der Bestand weist aktuell schon einen Höhenunterschied von 0,25m zur Nachbargarage auf. Außerdem könnte ein Präzedenzfall zur geplanten Wohnraumnutzung auf, für Garagen ausgewiesenen Flächen, geschaffen werden.

Der Bauherr/Planer wurde telefonisch, jedoch erfolglos darauf hingewiesen, den Umfang der Befreiungen zu überarbeiten, dass diese annähernd den Festsetzungen des Bauungsplanes entsprechen.

### **Beschluss:**

Das Gemeindliche Einvernehmen wird nach § 30 Abs. 1 BauGB zum Umbau des Wohnhauses zu einer zweiten Wohneinheit erteilt. Es werden folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt/ nicht erteilt:

#### Wohnhaus:

- Überschreitung der Wandhöhe des Wohnhauses um 0,21m (Punkt 29.1.1), wird erteilt.
- Überschreitung der maximal zulässigen Glasfläche der Dachfenster von 1m<sup>2</sup>, (Punkt 29.2.5) wird erteilt.
- Überschreitung der maximal zulässigen Giebelbreite um 0,67m und Giebeltiefe um 1,50m, (Punkt 29.2.4) wird erteilt

#### Garage:

- Abweichung über die profilgleiche Errichtung von, an der Grundstücksgrenze, zusammengebauten Garagen, da die Garage etwa 2m höher liegt als die Nachbarsgarage, wird nicht erteilt
- Abweichung über die Nutzung der für Garagen ausgewiesenen Flächen, als Wohnraum/Aufenthaltsraum, (Punkt 4.1) wird nicht erteilt.

Es sind Anträge auf Abweichungen von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beim Landratsamt zu stellen.

### **Beschlossen**

**JA 15 NEIN 0**

### **2.2 Tektur zur Errichtung eines Mastschweinstalles mit Getreidelager, auf Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein (Sungweg 1) - Bauantrag vom 19.03.2015**

#### **Sachvortrag:**

Das o. g. Bauvorhaben wurde bereits im März 2015 mit einem Antrag auf Baugenehmigung eingereicht und vom Gemeinderat und Landratsamt genehmigt. Durch eine Änderung in der Tierhaltung für Mastschweine, musste der bereits eingereichte Eingabeplan nochmals angepasst werden, da für die Mastschweine nun mehr Raum zur Verfügung stehen muss. Um den geforderten Platz für die Mastschweine herstellen zu können, wurde die innere Brandschutzwand, im Osten des Gebäudes, um 6m verschoben. Es wird hierzu eine Tektur zum Bauantrag, mit Antragseingang vom 19.03.2015, eingereicht. Am Bauvorhaben ändert sich grundsätzlich nichts, die Außenmaße des Stalls bleiben unverändert. Die Brandschutzbestimmungen sind durch das Landratsamt zu prüfen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Änderung des Eingabeplans zu Kenntnis und hält an der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vom 07.04.2015 fest. Die Brandschutzbestimmungen sind durch das Landratsamt zu prüfen.

### **Beschlossen**

**JA 14 NEIN 1**

### **2.3 Errichtung eines Gartenhäuschens mit Terrassenüberdachung auf Flurnummer 209/43 der Gemarkung Heldenstein (Gewerbstraße 25)**

#### **Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Heldenstein West I“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Das Vorhaben wurde bereits errichtet und ist grundsätzlich verfahrensfrei, nach Art. 57 BayBO, zu errichten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, reicht der Bauherr nachträglich einen Antrag auf isolierte Befreiung ein. Westlich der bestehenden Garage, im Norden des Grundstücks, wurde ein Gartenhaus, mit den Außenmaßen 3,80m x 2,80m, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gebaut. Anschließend an das Nebengebäude wurde eine Terrassenüberdachung, mit einer Fläche von ca. 9,30m<sup>2</sup> errichtet (3,80m x 2,45m). Für die Errichtung des Bauvorhabens, wird eine isolierte Befreiung der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes beantragt. Die Vorschriften der Grenzbebauung, nach Art. 6 BayBO, werden eingehalten. Das Vorhaben wurde bereits errichtet und ist städtebaulich vertretbar.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben nachträglich zu. Die isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses mit Terrassenüberdachung, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Planzeichen), wird gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

#### **Beschlossen**

**JA 15 NEIN 0**

### **3. Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Stadt Waldkraiburg zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West" i.V.m. der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Sachvortrag:**

Die Stadt Waldkraiburg entwickelt derzeit das Gebiet, nördlich der St 2352 und westlich der „Vonder Tann-Straße“, welches im Westen bis an die Stadtgrenze zu Aschau reicht, zu Wohnbauzwecken. Hier sollen in Zukunft auf einer Gesamtfläche von ca. 8,8 ha ca. 100 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für junge Familien entstehen. Grundlage dieser Bauleitplanung ist die in den vergangenen Jahren stetig steigende Nachfrage sowie die grundlegende Sicherung der Bevölkerungswachstumsziele der Stadt Waldkraiburg. Die Erschließung für dieses Bauleitplangebiet ist gesichert.

Durch die Schaffung von 100 neuen Wohneinheiten plant die Stadt Waldkraiburg mit einem Zuzug von ca. 300 Einwohnern in diesem Entwicklungsgebiet. Das daraus zukünftig ansteigende Verkehrsaufkommen wird auf die Gemeinde Heldenstein erhebliche Auswirkungen haben. So ist damit zu rechnen, dass, aufgrund von Staubildungen auf den Ortsumfahrungen MÜ 25 und MÜ 40, der Innerortsverkehr in Heldenstein auf dem Weg zu BAB A 94 Anschlussstelle erheblich belastet wird. Gerade zu den Hauptverkehrszeiten könnte somit nicht nur der Ortskern, sondern auch die Ortsteile Haigerloh, Bachham und Niederheldenstein stark frequentiert werden. Da hier in der Gemeinde Heldenstein keine Ausbauprojekte für eine derartige Verkehrszunahmen realisierbar sind, ist eine derart umfangreiche Entwicklung an dieser Stelle nicht zumutbar. Zudem würden der Gemeinde Heldenstein erhebliche finanzielle Aufwendungen entstehen, um eine Verkehrsbelastung dieses Umfangs bewältigen zu können.

Weiter vertritt die Gemeinde Heldenstein die Auffassung, dass eine solche Entwicklung keine Auswirkungen auf den Umfang der aktuellen Wasserschutzgebiete im Gemarkungsgebiet Heldenstein haben darf.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein freut sich über die dargestellte Entwicklung der Stadt Waldkraiburg. Er möchte jedoch folgende Anmerkung geben und bittet um Berücksichtigung:

- Die Gemeinde Heldenstein befürchtet zukünftig erhebliche Verkehrsbelastungen und damit verbunden auch finanzielle Aufwendungen. Dies ist in den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.
- Ebenso ist zu gewährleisten, dass eine weiterführende Entwicklung von Baugebieten keine Auswirkungen auf das bestehende Wasserschutzgebiet haben darf und das Schutzgut Wasser nochmals detailliert zu behandeln ist.

**Beschlossen**  
**JA 15 NEIN 0**

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

### **4.1 Vergabe des Austausches der Wasserzähler-Patronen**

#### **Mitteilung:**

Der Auftrag zur Montage der Wasserzähler wird an die Fa. Manghofer GmbH, 84539 Ampfing vergeben und die Zähler einschließlich Eichgebühr werden bei der Fa. R+F TBU GmbH beschafft.

**Zur Kenntnis genommen**

### **4.2 Vergabe der Sanierung der Druckerhöhungsanlage „Am Dorfanger“**

#### **Mitteilung:**

Der Auftrag zur Sanierung der Pumpen der Druckerhöhungsanlage „Am Dorfanger“ wird an die Fa. H & S Service Pumpen- u. Wassertechnik GmbH, 94345 Obermotzing vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5. Bekanntmachungen**

### **5.1 Kreisstraße MÜ38 Ortsdurchfahrt Ampfing - Teilfreigabe**

#### **Mitteilung:**

Bei der Kreisstraße MÜ38 Ortsdurchfahrt Ampfing sind heute die beiden ersten Bauabschnitte der Münchner Straße, von der Bahnüberführung über den neugebauten Kreisverkehr an der Einmündung zur Schweppermannstraße, bis zum Bahnhof wieder für den Anliegerverkehr freigegeben worden. Somit ist die Zufahrt zum Bahnhof und dem dazugehörigen Großparkplatz, aus westlicher Richtung, von der Bahnüberführung aus kommend, wieder gewährleistet. Die Ostzufahrt zum Großparkplatz wird aufgrund des weiterzubauenden dritten Bauabschnittes vom Juwelier Baur bis zum Edeka Markt inklusive Einmündung zum Marktplatz gesperrt. Der Marktplatz kann über den Kirchenplatz erreicht werden. Die Zufahrt zum Edeka Markt ist von der Manghofer Kreuzung aus kommend weiterhin gewährleistet. Die bestehende Ersatzbushaltestelle südlich des Bahnhofes bleibt weiterhin bis zum Ende der Baumaßnahme bestehen. Sämtliche Umleitungen für den überörtlichen Verkehr bleiben ebenso weiterhin bestehen.

**Zur Kenntnis genommen**



## **5.2 Halteverbot Karwendelstr./Johannesstr. in Haigerloh**

---

### **Mitteilung:**

Das eingeschränkte Halteverbot Karwendelstr./Johannesstr. in Haigerloh gilt in seiner jetzigen Form weiter, die verkehrsrechtliche Anordnung wurde jedoch nochmals konkretisiert.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5.3 Durchführung der Bürgerversammlungen gem. Art. 18 GO**

---

Die diesjährige Bürgerversammlung findet am 20.11.2020 um 20 Uhr in der Turnhalle der Grundschule Heldenstein statt. Aufgrund der aktuellen Bestimmungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie sind in der Bürgerversammlung die Abstände so zu wählen, dass die Teilnehmer, für die die allgemeinen Kontaktbeschränkungen gelten, die Mindestabstände von 1,5 m einhalten können. Die interessierten Bürgerinnen und Bürger werden daher um Anmeldung bis 06.11.2020 gebeten. Die Anmeldung kann erfolgen telefonisch unter 08636/9823-17, per E-Mail unter [kerstin.haeussler@heldenstein.de](mailto:kerstin.haeussler@heldenstein.de) oder mittels dem im Gemeindeblatt veröffentlichten Anmeldeformular erfolgen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5.4 Baumaßnahme am Eingang der Kirche Weidenbach**

---

Die Fa. Streicher hat mit den Asphaltierungsarbeiten am Eingang der Kirche Weidenbach begonnen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5.5 Offenlage der Planfeststellungsunterlagen zur Ausbaustrecke 38 München-Mühl-dorf-Freilassing (ABS 38)**

---

Die Unterlagen zur Planfeststellung ABS 38 werden ab 19.10.2020 offengelegt. Während der einmonatigen Offenlage können die Bürger Einsicht in die Planfeststellungsunterlagen nehmen. Sowohl während dieser Offenlage als auch innerhalb der sich anschließenden zweiwöchigen Einwendungsfrist können die Bürger ihre Einwendungen gegen das Vorhaben geltend machen. Die Gemeinde wird ihre Einwendungen geltend machen, aber auch die Bürgerinnen und Bürger werden gebeten Stellung zu nehmen und sich zu beteiligen. Das Projekt betrifft alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5.6 Verkehrssituation in der Weinbergstraße in Lauterbach**

---

Das Gemeinderatsmitglied Herr Hönig erkundigt sich, ob entsprechend seines Hinweises in der letzten Gemeinderatssitzung mittlerweile ein Verkehrsspiegel angebracht worden ist. Die Erste Bürgermeisterin Frau Hansmeier erläutert, dass der Spiegel bereits bestellt ist und sobald er geliefert worden ist angebracht wird. Zudem wird eine Ortsbesichtigung mit Vertretern der Polizei in Aussicht gestellt. An dem Ortstermin können sich gerne auch die interessierten Gemeinderäte und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger teilnehmen.

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:02 Uhr die öffentliche 13. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Thomas Ellinger  
Schriftführung