



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.05.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:08 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer

Wagner, Markus

#### Verwaltung

Bernhardt, Heiko

#### **Abwesende Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard	privat
Hönig, Andreas	beruflich

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss  
Vorlage: GL/281/2023
3. Nachbesetzung des Stellvertreters für die Gemeinschaftsversammlung  
Vorlage: GL/282/2023
4. Würdigung von Bauanträgen
- 4.1 Neubau Turnhalle Grundschule - Erweiterung als Versammlungsstätte  
Vorlage: III/518/2023
- 4.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestands und Neubau einer weiteren Wohneinheit mit Garagen und Nebengebäuden auf der Flurnummer 1268 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 3)  
Vorlage: III/516/2023
- 4.3 Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz für das Anwesen auf der Flurnummer 3 Gemarkung Heldenstein - Lauterbach 32 - Beteiligung Gemeinde Heldenstein  
Vorlage: III/528/2023
- 4.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 31/2 der Gemarkung Weidenbach  
Vorlage: III/529/2023
5. Kindergarten St. Rupert - Antrag der auf Gewährung des Faktors 4,5 + x - Nachtrag  
Vorlage: I/181/2023/1
6. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 6.1 Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung - Auftragsvergabe neuer Pumpen für die Pumpstation Niederheldenstein  
Vorlage: GL/273/2023/1
- 6.2 Auftragsvergabe - Gehwegebau Bahnhofstraße Weidenbach  
Vorlage: III/521/2023/1
- 6.3 Nahwärmeversorgung - Standortüberprüfung zur Errichtung und zum Betrieb einer Hackschnitzelheizanlage  
Vorlage: GL/275/2023/1
7. Bekanntmachungen

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 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**

#### **Beschluss:**

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

**Beschlossen**  
**JA 13 NEIN 0**

### **2. Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss**

#### **Sachvortrag:**

Auf TOP 6 vom 18.04.2023 wird Bezug genommen. Durch die Feststellung des Amtshindernisses von Herrn Georg Stöckl ist noch seine Funktion Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschusses neu zu besetzen.

Bei der Gemeinderatssitzung am 18.04.2023 wurde Herr Bernhard Aigner aus der Mitte des Gemeinderats hierfür vorgeschlagen. Aufgrund seiner Abwesenheit wurde die Entscheidung verschoben.

Als Nachfolger für die zu besetzende Funktion als Vorsitzender wird weiter Herr Christian Hansmeier aus der Mitte des Gemeinderats vorgeschlagen

#### **Beschluss:**

Beschluss  
Herr Christian Hansmeier wird durch den Gemeinderat als Vorsitzender im Rechnungsprüfungsausschuss benannt.

Die Anlagen zur Geschäftsordnung sind entsprechend zu aktualisieren.

**Beschlossen**  
**JA 12 NEIN 1**

### **3. Nachbesetzung des Stellvertreters für die Gemeinschaftsversammlung**

#### **Sachvortrag:**

Mit Top 9 vom 05.05.2020 wurde Herr Stöckl Georg als Mitglied in die Gemeinschaftsversammlung berufen. Aufgrund der Niederlegung des Amtes durch Herrn Stöckl war ein neuer Vertreter für die Gemeinschaftsversammlung zu berufen.

Als Vertreter für die Gemeinschaftsversammlung wurde unter TOP 7 am 18.04.2023 Herr Johannes Kiefinger gewählt. Herr Kiefinger war bisher Stellvertreter des Vertreters für die Gemeinschaftsversammlung.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 S. 4 VGemO ist für jedes der übrigen Mitglieder der Gemeinschaftsversammlung ist für den Fall, dass es verhindert ist oder den ersten Bürgermeister nach Satz 3 vertritt, ein Stellvertreter aus der Mitte des Gemeinderats zu bestellen. Daher ist nun ein Stellvertreter für Herrn Kiefinger für die Gemeinschaftsversammlung zu benennen.

An Stelle von Herrn Kiefinger ist daher aus den Reihen der UWG ein Nachfolger als Stellvertreter für Herrn Kiefinger in die Gemeinschaftsversammlung zu benennen.

Als Nachfolger für die zu besetzende Funktion wird Herr Andreas Hönig aus der Mitte des Gemeinderats vorgeschlagen.

#### **Beschluss:**

Herr Andreas Hönig von der UWG wird durch den Gemeinderat als Nachfolger von Herrn Kiefinger als Stellvertreter für Herrn Kiefinger in die Gemeinschaftsversammlung entsandt.

Die Anlagen zur Geschäftsordnung sind entsprechend zu aktualisieren.

**Beschlossen**  
**JA 13 NEIN 0**

### **4. Würdigung von Bauanträgen**

#### **4.1 Neubau Turnhalle Grundschule - Erweiterung als Versammlungsstätte**

#### **Sachvortrag:**

Im Anschluss an die Einreichung des Bauantrages zum Neubau der Turnhalle in Heldenstein wurden mehrere Vereine und Organisationen der Gemeinde bei der Verwaltung vorstellig. In diesen Gesprächen wurde gegenüber der Verwaltung der Wunsch vorgetragen den Neubau der Turnhalle entsprechend den Veranstaltungswünschen zu errichten und auszustatten.

Mithin fanden Gespräche mit den zuständigen Architekten über eine Machbarkeit statt, in denen ebenso vereinbart wurde hierzu eine grobe Skizzierung der notwendigen zusätzlichen Baumaßnahmen sowie eine grobe Mehrkostenschätzung vorzulegen.

Ausgearbeitet und vorgelegt wurden somit zwei mögliche Ausbauvarianten.

Diese werden einen Mehrkostenaufwand im Neubau notwendig machen. Diese Mehrkosten betreffen z.Bsp. die Verbreiterung der Rettungswege, die Erhöhung der Anzahl von Toiletteneinrichtungen sowie die zusätzlich notwendige technische Gebäudeausstattungen. (Brandschutzanforderungen, Lüftungsanlagen usw.)

Mit dem Ziel die zukünftige Turnhalle demnach als Versammlungsstätte und einer Belegung von max. bis zu 400 Personen zuzulassen, unterliegt der Betrieb dieser Versammlungsstätte der Bayerischen Versammlungsstättenverordnung (s. Anlage).

Demnach entstehen der Gemeinde neben den Mehrkosten zur Errichtung der Turnhalle auch dauerhaft wesentliche Folgekosten für einen Betrieb einer Versammlungsstätte.

Diese Folgekosten betreffen hauptsächlich das ausgebildete Fachpersonal zur Betreuung der Veranstaltungen sowie die notwendige technische Gewährleistung und regelmäßige Prüfung der haustechnischen Anlagen einer Versammlungsstätte.

Eine genaue Aufstellung der notwendigen jährlichen Aufwendungen lässt sich erst ermitteln, wenn die technische Gebäudeausstattung feststeht und durch den Bauantrag aufgelistet wurde.

Grundsätzlich hat der Gemeinderat im vorliegenden Fall darüber zu entscheiden, den Neubau der Turnhalle als Versammlungsstätte zu führen und die Baumehrkosten sowie die laufenden jährlichen Folgekosten entsprechend zu dulden.

Herr Gemeinderat Bertram Häußler stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen.

#### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

#### **Abgelehnt**

**JA 4 NEIN 9**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gem. Bauantrag bereits eingereichten Neubau der Turnhalle zukünftig als Versammlungsstätte führen zu wollen.

Den damit verbunden Mehraufwendungen beim Bau, sowie den jährlich aufzuwendenden Unterhaltsaufwendungen wird stattgegeben.

#### **Beschlossen**

**JA 9 NEIN 4**

#### **4.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestands und Neubau einer weiteren Wohneinheit mit Garagen und Nebengebäuden auf der Flurnummer 1268 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 3)**

#### **Sachvortrag:**

Am 16.03.2023 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohneinheit mit Garagen, zweier Nebengebäude und Sanierung im Bestand bei der Gemeinde eingereicht. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Glatzberg“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Gleichzeitig befindet sich diese Außenbereichssatzung, gemäß Antragsstellung durch die Bauherren, aktuell in einem ersten Änderungsverfahren.

Aufgrund der durch vorgelegten Kostenschätzungen nachgewiesenen Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung gegenüber einem Neubau soll der bestehende Stall (Hinterhaus) vollständig abgerissen und ein Wohngebäude an gleicher Stelle, mit ähnlicher aber erweiterter Kubatur, wiederaufgebaut werden. Im gleichen Zug soll das östlich bestehende Vorderhaus saniert werden. Zum anderen sollen im nordöstlichen Eck des Grundstückes sowie am südlichen Hang zwei weitere Nebengebäude errichtet werden, welche dem Unterstand für Pferde und der Unterbringung von Gerätschaften zur Grundstücks- und Landschaftspflege dienen sollen.

Gemäß Eingabeplan entstehen mit der Sanierung und dem Neubau insgesamt zwei Wohneinheiten im Vorder- und Hinterhaus, was der laut Satzung zulässigen Anzahl von maximal zwei Wohneinheiten entspricht. Gemäß Begründung zur Außenbereichssatzung „Glatzberg“ war der Wille der Gemeinde, den Nachkommen die Möglichkeit zu geben den Fortbestand zu sichern und damit einen Verfall bestehender Struktur zu vermeiden. Die Fläche für Wohngebäude wurde dahingehend auf maximal 150 m<sup>2</sup> begrenzt, sowie für Garagen auf maximal 60 m<sup>2</sup> je Garage. Das neue Wohngebäude, inklusive Terrassenfläche als fester Bestandteil des Gebäudes, hat eine Grundfläche von knapp 195 m<sup>2</sup>. Die Tenne (Zugang zum Vorderhaus) mit 55 m<sup>2</sup> wird unverändert wiederaufgebaut. Die den Wohnhäusern zugehörigen Garagen mit je zwei Stellplätzen weisen eine Grundfläche von insgesamt 114 m<sup>2</sup> auf (jeweils 57m<sup>2</sup>). Die Erweiterungen am Hauptgebäude im Vergleich zum Bestand (früherer Stadl) betragen knapp 116 m<sup>2</sup>. Dadurch soll zusätzlicher Wohnraum für die Familie sowie eine weitere Garage für die zweite Wohneinheit geschaffen werden. Um den Erweiterungen am Gebäude entgegenzuwirken wird ein Teil der bisher versiegelten Flächen wieder entsiegelt und begrünt. Demnach wird trotz der Erweiterungen am Gebäude insgesamt ca. 94 m<sup>2</sup> weniger Fläche versiegelt wie zuvor.

Die neu geplanten Nebengebäude stellen sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Im Norden des Grundstückes besteht bereits ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 115,50 m<sup>2</sup>, welches als Unterstand für Pferde mit Futterboxen genehmigt wurde und derzeit aber als Garten-, bzw. Geräteschuppen genutzt wird. Im Nordosten in nun ein weiterer Unterstand für Pferde mit einer Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> geplant, sowie im Süden eine der Tierhaltung dienenden Nebenanlage mit einer Grundfläche von 25,50 m<sup>2</sup>. Das im Süden geplante Nebengebäude befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung. Es handelt sich um eine private und keine privilegierte Tierhaltung.

### **Beschluss:**

Das Gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer weiteren Wohneinheit mit Garagen und Nebengebäuden sowie Sanierung im Bestand, gemäß § 35 Abs. 6 sowie Abs. 2 BauGB erteilt.

### **Abgelehnt**

**JA 2 NEIN 11**

### **4.3 Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz für das Anwesen auf der Flurnummer 3 Gemarkung Heldenstein - Lauterbach 32 - Beteiligung Gemeinde Heldenstein**

### **Sachvortrag:**

Am 11.04.23 wurde ein Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) für die Errichtung eines Sichtschutzes an einem denkmalgeschützten Gebäude beantragt. Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 3 der Gemarkung Lauterbach (Lauterbach 32).

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Sichtschutzzauns, mit einer Länge von insgesamt ca. 12m um den Garten herum, davon ca. 10m entlang der Straße. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich um ein altes Pfarrheim welches mittlerweile zu drei Wohneinheiten umgebaut wurde. Grund für den geplanten Sichtschutz sei die direkte Einsehbarkeit in den Gartenbereich mit Blick auf das Wohnzimmerfenster. Der Sichtschutz soll aus 1,80m x 1,80m großen Holzpaneelen errichtet werden. Das betreffende Grundstück befindet sich im unbepflanzten Innenbereich und hat sich demnach an die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu halten. Demnach gilt die Errichtung von Einfriedungen oder Sichtschutzzäunen bis zu einer Höhe von max. 2m als verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO).

Im Zuge des Antrages auf Erlaubnis nach dem DSchG wird die Gemeinde Heldenstein um Stellungnahme zu den beabsichtigten Maßnahmen gebeten. Die Entscheidung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Heldenstein hat keine Einwände gegen den vorliegenden Antrag auf Erlaubnis nach dem DSchG für die Errichtung eines Sichtschutzzauns auf der Flurnummer 3, Gemarkung Lauterbach (Lauterbach 32).

### **Abgelehnt**

**JA 0 NEIN 13**

## **4.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 31/2 der Gemarkung Weidenbach**

### **Sachvortrag:**

Am 17.04.23 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage bei der Gemeinde eingereicht. Das Bauvorhaben befindet sich im nicht überplanten Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben zu beurteilen.

Das betreffende Grundstück liegt im Ortsteil Weidenbach – aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings schon im Außenbereich. Das Bauvorhaben befindet sich im, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebiet, welches den Bau von Wohngebäuden grundsätzlich zulässt soweit keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen. Die faktische Abgrenzung zum Außenbereich, zum einen durch die Darstellung des Dorfgebietes im Flächennutzungsplan sowie der natürlichen Abgrenzung durch öffentliche Straßen, lässt die Befürchtung einer Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ausschließen. Es handelt sich um den Neubau eines einfachen Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 135 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 6,40 m, sowie einer einfachen Doppelgarage mit einer Grundfläche von knapp 67 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 4,05 m. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt und von einer Realisierung außenbereichsfremder Zwecke ist nicht auszugehen. Da das Bauvorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, liegt den Antragsunterlagen ebenso ein Nachweis über die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß BayKompV auf dem betreffenden Grundstück bei. Demnach sollen 30 % der überbauten Fläche von insgesamt 402 m<sup>2</sup> (Hauptgebäude, Garage, Zufahrten/Zuwege) vollständig über eine Eingrünung, in Form von zwei Streuobstbaumwiesen (à 60,50 m<sup>2</sup>), kompensiert werden. Von einer gesicherten Erschließung, durch eine ausreichend vorhandene Zufahrt sowie die in der anliegenden Dorfstraße verlegten Wasser- und Kanalleitungen, ist auszugehen.

Zuletzt beantragt der Bauherr eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, indem die Abstandsflächen nach der alten Bayerischen Bauordnung berechnet und dargestellt werden. Der Abweichung steht nichts entgegen da die vorhandene Bebauung bereits nach der alten BayBO geplant wurde und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sowie die Einhaltung nachbarlicher Interessen sichergestellt werden kann.

Die Nachbarunterschriften liegen fast vollständig vor. Die deutsche Bahn als nördlich angrenzender Nachbar wurde bereits um Stellungnahme gebeten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage sowie dem Antrag auf Abweichung der Abstandsflächensatzung (Antragseingang 17.04.23), gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

### **Beschlossen**

**JA 13 NEIN 0**

## **5. Kindergarten St. Rupert - Antrag der auf Gewährung des Faktors 4,5 + x - Nachtrag**

### **Sachvortrag:**

In der Sitzung vom 18.04.2023 unter Top 14 wurde o.g. Top behandelt.

Die Gewährung des Faktors 4,5 + x ist jährlich zu befristen und gilt zunächst für das Kindergartenjahr 2023/2024. Die Verlängerung des Faktors 4,5 + X ist jährlich erneut durch den Trägervertreter der kath. Kindertagesstätten im Pfarrverband Ampfing (Herr Wunder) zu beantragen.

Außerdem ist derzeit die Betreuung der Kinder aus Heldenstein, die mit Ablauf des Monats August des laufenden Jahres das 3. Lebensjahr vollendet haben, nicht sichergestellt, obwohl noch freie Plätze zur Verfügung stehen.

Durch den Pfarrverband Ampfing soll die Zusicherung erfolgen, dass im Kindergartenjahr 2023/2024 alle Kinder in den Kindergarten St. Rupert aufgenommen werden, die bis August d. laufenden Jahres das 3. Lebensjahr vollenden, sofern die Bestimmungen der Betriebserlaubnis eingehalten werden können.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Heldenstein stimmt der Befristung des gewährten Faktors 4,5 + x zu. Die Verwaltung wird beauftragt die Zusicherung zur Aufnahme der bis August des laufenden Jahres geborenen Kinder beim Trägervertreter der kath. Kindertagesstätten im Pfarrverband Ampfing einzuholen.

**Beschlossen**  
**JA 13 NEIN 0**

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

### **6.1 Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung - Auftragsvergabe neuer Pumpen für die Pumpstation Niederheldenstein**

#### **Mitteilung:**

Anfang März wurden bei zwei von vier Pumpen in der Pumpstation Niederheldenstein starke Mängel festgestellt. Da die Pumpen beide Baujahr 1993 sind, wurden zwei neue Pumpen in Auftrag gegeben.

**Zur Kenntnis genommen**

### **6.2 Auftragsvergabe - Gehwegbau Bahnhofstraße Weidenbach**

#### **Mitteilung:**

Im Anschluss an den Grunderwerb zur Herstellung eines vollwertigen Gehweges entlang der Bahnhofstraße von Hausnummer 16-18, wurden die entsprechenden Arbeiten beschränkt ausgeschrieben und vergeben. Die Gehwegherstellung wird umgehend beauftragt.

**Zur Kenntnis genommen**

### **6.3 Nahwärmeversorgung - Standortüberprüfung zur Errichtung und zum Betrieb einer Hackschnitzelheizanlage**

#### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat hat den Standort Kirchstr. 6 (Alter Wirt) zur Errichtung und zum Betrieb der Hackschnitzelheizanlage einstimmig beschlossen.

**Zur Kenntnis genommen**

### **7. Bekanntmachungen**

#### **Verantwortlichkeit Bauwasserzähler**

Herr Kiefinger erkundigte sich in der letzten Sitzung nach der Verantwortlichkeit der Bauwasserzähler. Die Verantwortung liegt nach der Installation beim Bauherren. Der Bauhof kontrolliert gelegentlich im Winter aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit trotzdem die Zähler um Einfrierungen zu vermeiden.

#### **Maibaumaufstellen der FFW Lauterbach am 07.05.2023**

Die Bürgermeisterin weist auf das Maibaumaufstellen der FFW Lauterbach hin. Die Veranstaltung findet am 07.05.2023 ab 12:00 Uhr statt.

#### **Spielplatz „Am Hohlweg“**

Herr Gemeinderat Häußler erkundigt sich nach dem Sachstand des in der Vergangenheit geplanten Spielplatzes „Rabenspielplatz“. Die Bürgermeisterin erkundigt sich und informiert zu gegebener Zeit.

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung