



## GEMEINDE HELDENSTEIN

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.08.2024  
Beginn: 19:01 Uhr  
Ende: 19:34 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia abwesend während der Behandlung TOP 9

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard  
Altmann, Josef  
Hammerl, Bernhard  
Hansmeier, Christian  
Hartmetz, Florian  
Holzner, Hilmar abwesend 20:03 Uhr - 20:07 Uhr  
Hönig, Andreas  
Höpfinger, Rupert anwesend ab 19:02 Uhr  
Kiefinger, Johannes  
Müller, Rupert  
Rudolf, Harald  
Schwenk, Georg

#### Schriftführer

Wagner, Markus

#### Verwaltung

Fiolka, Laura

#### **Abwesende Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Häußler, Bertram  
Lurz, Josef

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Wiederholte Auslegung - keine erneute Beschlussfassung erforderlich  
Vorlage: III/679/2024/41
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau mit Err. eines Zwerchgiebels (Erweit. auf drei Wohneinheiten), Err. eines Wintergartens, Err. Carport/Zugangsüberdachung auf der Fl.Nr. 220/9, Gem. Heldenstein (Am Kirchfeld 10)  
Vorlage: III/689/2024
- 3.2 Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach2)  
Vorlage: III/690/2024
4. Vollzug der Straßenverkehrsordnung - Errichtung zweier dauerhafter abschließbarer Straßenpfosten für den Wiesenweg mit der Flurnummer 38 der Gemarkung Heldenstein  
Vorlage: III/694/2024
5. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 5.1 Breitbandausbau BayGibit Förderverfahren - Auswahl u. Vergabe des Netzbetreibers  
Vorlage: III/675/2024/1
- 5.2 Auftragsvergabe - Neubau Hackschnitzelgebäude - Schlosserarbeiten  
Vorlage: III/674/2024/1
- 5.3 Vergabe Atemschutzgeräte - Ersatzbeschaffung  
Vorlage: GL/370/2024/1
- 5.4 Straßenbeleuchtung Haigerloh Holzfeldstraße  
Vorlage: III/681/2024/1
- 5.5 Grundstückskauf unvermessene Teilfläche - Fl. Nr.1443, Gemarkung Heldenstein (Haigerloh), Johannesstraße 20  
Vorlage: III/680/2024/1
6. Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:01 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**

#### **Beschluss:**

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

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

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Wiederholte Auslegung - keine erneute Beschlussfassung erforderlich**

#### **Mitteilung:**

Nach der Beschlussfassung der Stellungnahmen zur wiederholten Auslegung und des dazugehörigen Satzungsbeschlusses in der letzten GR-Sitzung bzgl. des Bebauungsplans 40 „Südlich der Flurstr. II“ 1. Änderung stellte ein Gemeinderat fest, dass die Schriftstücke der beiden in der Gemeinde wohnhaften Beschwerdeführer nicht mit der Ladung mitversandt wurden. Die Bürgermeisterin teilte mit, sie lässt prüfen, ob die Beschlüsse diesbezüglich auszusetzen sind und ob eine erneute Beschlussfassung notwendig ist. Die Rechtsaufsicht teilte mit, dass eine erneute Beschlussfassung nicht erforderlich ist. Die Begründung ist der E-Mail von der Rechtsaufsicht zu entnehmen, die als Anlage beigelegt ist.

Die Schriftstücke werden zur Vollständigkeit nachgereicht und liegen als Anlage bei.

Das Bauamt bedauert, dass die Dokumente nicht mit der Ladung mitversandt wurden und bittet das Versehen zu entschuldigen. Der Versand ist bei der Vielzahl der Stellungnahmen versehentlich übersehen worden.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3. Würdigung von Bauanträgen**

#### **3.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau mit Err. eines Zwerchgiebels (Erweit. auf drei Wohneinheiten), Err. eines Wintergartens, Err. Carport/Zugangsüberdachung auf der FINr. 220/9, Gem. Heldenstein (Am Kirchfeld 10)**

#### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau mit Errichtung eines Zwerchgiebels, zur Errichtung eines Wintergartenanbaus und Errichtung eines Carports und einer

Zugangsüberdachung auf der Flurnummer 220/9 der Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Die Baugenehmigung wurde gemäß §30 BauGB erteilt.

Am 09.06.2021 reichte der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung, für den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses in eine weitere Wohneinheit und der Errichtung eines Zwerggiebels bei der Gemeinde ein. Weiterhin wurde eine Genehmigung des bestehenden Wintergartens beantragt. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heldenstein Nord-Ost“ Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach §30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bauantrag wurde mit dem Bescheid vom 25.08.2021 von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Am 15.07.2024 erreichte die untere Bauaufsichtsbehörde der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung. Bauplanungsrechtlich gab es zwischen dem Zeitraum der ersten Antragstellung und dem Verlängerungsantrag keine Änderungen die eine Ablehnung der Verlängerung begründen würden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Verlängerungsantrag vom 15.07.2024 wird erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. §31 Abs. 2 BauGB erteilt.

1. Festsetzung – Planzeichen WA (max. 2 Wohneinheiten)  
Errichtung einer zusätzlichen dritten Wohneinheit
2. Festsetzung – Planzeichen 0,4 (max. GFZ von 0,4)  
Überschreitung der festgesetzten GFZ mit 0,05
3. Festsetzung-Planzeichen Baugrenze  
Überschreitung der Baugrenze durch den Anbau eines Wintergartens, mit einer Fläche von 10,35m<sup>2</sup>

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

### **3.2 Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach2)**

#### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach, beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach §35 Abs. 1 BauGB.

Geplant ist die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle nordöstlich des Grundstückes. Die Außenmaße betragen 35,50m x 69,35m. Damit wird eine Grundfläche von 2.557,15m<sup>2</sup> für das Lager überbaut. Des Weiteren sind zwei Laderampen und eine Einfahrt/Verladung geplant die ebenfalls überdacht sind mit ca. 416,45m<sup>2</sup>. Zusätzlich geplant ist eine LKW-Waage mit ca. 60m<sup>2</sup>. Das zweigeschossige Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt werden. Die Wandhöhen sollen 5,10m im UG, 6,77m im EG und 11,53m bis zum First betragen. Das Dach und die EG-Wände sollen als Sandwichelemente ausgeführt werden. Das UG soll aus Stahlbeton konstruiert werden und im Anschluss gedämmt und verputzt werden. Das anfallende Regenwasser wird breitflächig auf dem Gelände ohne technische Vorkehrungen versickert.

Die Zufahrt ist durch eine bestehende Umfahrung im EG gesichert, um das UG zu befahren ist eine Abfahrt im Süden der Halle geplant. Des Weiteren soll im Süden ein Parkplatz aus Kiesschotter

errichtet werden. In den Antragsunterlagen werden keine Stellplätze angegeben. Im Osten der Lagerhalle soll eine befestigte Umfahrung für die Feuerwehr ausgebildet werden.

2021 wurde bereits an dieser Stelle eine Lagerhalle genehmigt mit der pflichtmäßigen Errichtung von Ausgleichsmaßnahmen. Die damalige genehmigte Halle hatte eine Grundfläche von 1.508,01 m<sup>2</sup>. Zudem war nur die Anbindung an die bestehende Zufahrt auszubilden. Laut der Betriebsbeschreibung vom Bauherrn ist die größere Halle nötig, da sich die Produktion des Betriebes in Zukunft vergrößern soll. Zu der Anbaufläche von 700 ha Zuckermais und ca. 60 ha Zierpflanzen sollen zukünftig ca. 60 ha Rote Bete angebaut werden. Die Lagerung soll von gemieteten Hallen in die eigene Halle verlagert werden. Die dauerhafte Mietung der aktuellen Lagerhallen ist laut Bauherrn nicht möglich.

Die Abstandsflächen sind nach gemeindlicher Abstandsflächensatzung mit 1,0 H dargestellt.

Die Nachbarzustimmungen liegen teilweise vor.

Auf dem Grundstück bestehen aktuell Nutzflächen von ca. 3.400m<sup>2</sup>.

Derzeit sind mehrere Gewerbe auf dem Grundstück gemeldet:

1. ein Handel mit und Produktion von Agrarprodukten und Konserven (LIKA GmbH)
2. die Verarbeitung und der Handel mit Lebensmitteln als Schwerpunkt der Tätigkeit sowie der Handel mit Zierpflanzen und der Handel mit Maschinen
3. die Firma Inland Technik GmbH als Partnershop für Granit Quality Parts mit einem Sortiment an diversen Fahrzeug-, Landwirtschaft- und Maschinenteilen

Da uns allerdings keine Nutzungsänderungen vorliegen ist von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob die bestehenden Gebäude, unzulässigerweise für baurechtlich schädliche Gewerbe genutzt werden oder ob eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt. Bereits 2018 hat der Bauherr eine Bauvoranfrage eingereicht über den „Abbruch diverser Gebäude, Neubau Lager- und Produktionshalle und Nutzungsänderung Gewerbehalle“ die er lt. Schreiben vom 23.01.2019 zurückgezogen hat. Bereits damals hat der Bauherr zwei der bestehenden Hallen als „Produktion Gewerblich“ und „Gewerbliche Lagerhalle“ tituliert.

Im Zuge der Überprüfung des Antrages wurde die untere Bauaufsichtsbehörde bereits mit einer Baukontrolle beauftragt. Diese wurde allerdings bis zum Zeitpunkt der Ladung für die Gemeinderatssitzung nicht durchgeführt.

Das AELF (Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten) prüft, ob die geplante Halle nach § 35 BauGB im Außenbereich errichtet werden darf, oder ob eine für die nach § 35 BauGB gewerbeschädliche Nutzung vorliegt. Deshalb hat die untere Bauaufsichtsbehörde das AELF beteiligt. Das AELF hat eine Fristverlängerung beim Landratsamt eingereicht weshalb uns die Stellungnahme zur Prüfung des Antrags fehlt – im Jahre 2021 wurde der Neubau der Lagerhalle nach § 35 Abs. 1 BauGB erteilt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen genutzten Lagerhalle auf der Flurnummer 418/0 der Gemarkung Weidenbach, gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erteilt, vorausgesetzt für den Bauantrag liegt eine Privilegierung nach § 35 BauGB vor und die bestehenden Hallen werden vollständig landwirtschaftlich bzw. einer gleichgestellten Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt.

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

#### 4. Vollzug der Straßenverkehrsordnung - Errichtung zweier dauerhafter abschließbarer Straßenpfosten für den Wiesenweg mit der Flurnummer 38 der Gemarkung Heldenstein

##### Sachvortrag:

In letzter Zeit wurde wieder eine Beschwerde vom Anlieger Wiesenweg 1, dass bedingt durch das Badewetter, vermehrt der Wiesenweg mit Pkws frequentiert wird, obwohl bei dieser Straße die Durchfahrt verboten ist. Es hat den Anschein, dass die Verkehrsteilnehmer dieses Verbotsschild missachten. Als Straßenbaulastträger steht die Gemeinde Heldenstein in der Verantwortung, hier geregelte Maßnahmen zu ergreifen, dass dieses Durchfahrtsverbot auch beachtet wird.

Grundsätzlich ist der Wiesenweg als Ortsstraße, mit der Einschränkung „Anlieger frei“, gewidmet. Diese Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten (hier: Anlieger frei) ist zwar strittig, aber letztendlich zu bejahen, weil es sich hier um eine **objektive Beschränkung** der Straße handelt. Auf diese Einschränkung der Benutzbarkeit der Straße wird der Verkehrsteilnehmer bereits durch



das Verkehrsschild „Durchfahrt verboten“ und mit dem Hinweisschild „**Anlieger frei**“ hingewiesen. Diese bestimmte Beschränkungsart, die nach der Straßenbeschaffenheit oder nach der Zweckbestimmung der Straße erforderlich ist, wurde durch die Widmungsbeschränkung festgelegt. Durch die Widmungsbeschränkung darf keine andere Straßenklasse entstehen (z.B. Umstufung der Straße nach Art. 7 BayStrWG). Wer einen dem öffentlichen Verkehr erkennbar nur beschränkt gewidmeten Weg widmungswidrig benutzt, verletzt das Eigentum und den Besitz des Beteiligten (hier: Gemeinde Heldenstein). Im Grundsatz ist die Straßenverkehrsbehörde (hier: die Gemeinde Heldenstein) zu derartig einschränkenden Anordnungen befugt. Dieser Hinweis ist bereits mit dem Verbotsschild „Durchfahrt verboten“ mit dem Zusatz „**Anlieger frei**“ gegeben.

Der Träger der Straßenbaulast (hier: Gemeinde Heldenstein) muss auf die Beschränkung der Widmung an der Straße durch entsprechende Verkehrszeichen hinweisen.

Nach Sachlage liegen in diesem Fall sämtliche Kriterien für die Beschränkung des Wiesenweges vor. Die Gemeinde Heldenstein handelt rechtskonform.

Eine Teilumstufung der Straße ist rechtlich nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, nach dem Anwesen Wiesenweg 1 und unten am Bolzplatz optisch, mittig zur Straße, jeweils einen abschließbaren rot-weißen Straßenpfosten zu errichten. Man könnte auch bei der Entscheidung, ob hier Straßenpoller zu errichten sind die Überlegung anstellen, ob diese einschränkende Maßnahme nur befristet (z.B. nur in der Sommerzeit-Badesaison) gelten soll.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Option ganzjährig zu. Der Wiesenweg ist ab der Mitte und am unteren Ende (Höhe Bolzplatz) mit einem abschließbaren Straßenpfosten zu sichern. Die bestimmte Benutzungseinschränkung ist durch Aushang öffentlich bekanntzumachen (Art. 6 Abs. 6 BayStrWG).

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

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

### **5.1 Breitbandausbau BayGibit Förderverfahren - Auswahl u. Vergabe des Netzbetreibers**

#### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat Heldenstein hat den technischen Breitbandausbau in den Erschließungsgebieten im Gemeindegebiet an die Firma Telekom Deutschland GmbH vergeben.  
Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des endgültigen Förderbescheides der Regierung von Oberbayern über 90 % des Deckungsbeitrages.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.2 Auftragsvergabe - Neubau Hackschnitzelgebäude - Schlosserarbeiten**

#### **Mitteilung:**

Die Schlosserarbeiten im Rahmen des Neubaus des Hackschnitzelgebäudes wurden an die Firma Metallbau Hudlberger KG in 84431 Heldenstein vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.3 Vergabe Atemschutzgeräte - Ersatzbeschaffung**

#### **Mitteilung:**

Für die Feuerwehr Heldenstein werden 8 Atemschutzgeräte ohne Flaschen angeschafft.  
Der Auftrag wurde an die Fa. Krümpelmann GmbH, Meisenstraße 24 in 84030 Ergolding vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.4 Straßenbeleuchtung Haigerloh Holzfeldstraße**

#### **Mitteilung:**

In Haigerloh wird die Holzfeldstraße mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet. Der Auftrag für 8 Solarleuchten wurde an die Firma Bayernwerk Netz GmbH, Mobil-Oil-Str. 34 in 84539 Ampfing vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

## **5.5 Grundstückskauf unvermessene Teilfläche - Fl. Nr.1443, Gemarkung Heldenstein (Haigerloh), Johannesstraße 20**

### **Mitteilung:**

Die Gemeinde Heldenstein hat eine unvermessene Teilfläche der Johannesstraße 20 in Haigerloh mit einer Größe von ca. 647m<sup>2</sup> (s. grüne Fläche in der Anlage) erworben. Nach der amtlichen Vermessung und dem Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch nach der Messungsanerkennung soll das Grundstück zur Vergabe für Zwecke einer Wohnbebauung ausgeschrieben werden. Nähere Einzelheiten zur Ausschreibung folgen zu gegebener Zeit.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **6. Bekanntmachungen**

Die Bürgermeisterin Frau Hansmeier teilt mit:

- Zum 01.08.2024 hat Josef Dörndl seinen Dienst beim Bauhof in Heldenstein angetreten. Herr Dörndl hat bei der Firma Pflügl GmbH & Co. KG eine Ausbildung als Heizungsbauer abgeschlossen. Er ist u.a. für die Aufgaben im Bereich Trinkwasser vorgesehen.
- Heute war der 1. Vorstand der Freiwilligen Feuerwehr Weidenbach Herr Alfons Aicher bei der Bürgermeisterin. Die Feuerwehr Weidenbach feiert am 29.09.2024 den Anbau des Feuerwehrhauses. Die Einweihungsfeier beginnt ab 10:00 Uhr mit einem Festgottesdienst. Ein Kinderprogramm wird ebenfalls veranstaltet. Die Bürgermeisterin würde sich über eine zahlreiche Teilnahme der Gemeinderäte an dieser Feierlichkeit freuen.
- Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 17.09.2024 statt. Der ursprüngliche Termin 10.09.2024 muss verschoben werden, weil sich die Bürgermeisterin an diesem Tag in Ungarn befindet. Dort findet das „Forum Energiewende“ statt.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:34 Uhr die öffentliche 7. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung