



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 1. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.01.2025  
Beginn: 19:03 Uhr  
Ende: 20:08 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hansmeier, Antonia

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

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

abwesend von 20:27 Uhr - 20:30 Uhr

#### **Schriftführer**

Wagner, Markus

#### **Verwaltung**

Fiolka, Laura

#### **Abwesende Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aigner, Bernhard  
Altmann, Josef  
Häußler, Bertram

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Würdigung von Bauanträgen
- 2.1 Antrag auf Tektur zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Lebensmittelmarktes-entgegen der festgesetzten und genehmigten Dachbegrünung auf der Flurnummer 127 Gemarkung Heldenstein (Münchner Straße 11)  
Vorlage: III/726/2024
- 2.2 Verlängerungsantrag zur Tektur zum Neubau eines Mastschweinstalles mit Getreidelager auf der Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein (Sungweg 1)  
Vorlage: III/735/2024
- 2.3 Renovierung/Sanierung einer Gaststätte zu Wohnungen - 11 Wohneinheiten - und Errichtung von Stellplätzen auf der Flurnummer 39 Gemarkung Lauterbach (Lauterbach 37)  
Vorlage: III/717/2024
3. Nachbesetzung des Rechnungsprüfungsausschusses  
Vorlage: GL/401/2024
4. Bericht zur überörtlichen Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023  
Vorlage: II/293/2024
5. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 5.1 Auftragsvergabe zur Bauleitplanung für die Entwicklung einer Gemeindebedarfsfläche für ein Familienzentrum  
Vorlage: III/725/2024/1
- 5.2 Auftragsvergabe für Beratungsleistungen zur Durchführung des Lückenschlussprogramms für das Gebiet Lauterbach  
Vorlage: III/727/2024/1
- 5.3 Auftragsvergabe für Ingenieurleistungen zur Umverlegung Abwasser/Wasser in Haigerloh Holzfeldstraße  
Vorlage: III/728/2024/1
6. Bekanntmachungen
- 6.1 Straßenbaumaßnahmen des Landkreises Mühldorf am Inn 2025  
Vorlage: III/733/2024

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:03 Uhr die öffentliche 1. 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 12 NEIN 0**

### **2. Würdigung von Bauanträgen**

#### **2.1 Antrag auf Tektur zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Lebensmittelmarktes- entgegen der festgesetzten und genehmigten Dachbegrünung auf der Flurnummer 127 Gemarkung Heldenstein (Münchner Straße 11)**

#### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Tektur zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Lebensmittelmarktes – entgegen der festgesetzten und genehmigten Dachbegrünung – beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Nachbarzustimmungen liegen nicht vor.

Entgegen des Bebauungsplanes und der genehmigten Planung ist nun keine Dachbegrünung, sondern die Errichtung eines Blechdachs mit ca. 600 Solarmodulen geplant. Unter Punkt 26 der textlichen Festsetzungen wird auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebs eine Dachbegrünung mit autochthonem Saatgut festgesetzt, sowie unter Punkt 27 Fassadenbegrünungen an Fassadenflächen die keine Fenster oder Türen aufweisen, festgesetzt.

#### **Bisheriger Sachverhalt:**

Der Bauantrag zur Errichtung des SB-Marktes mit extensiver Dachbegrünung wurde erstmals unter Einhaltung der geltenden Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ und des Freiflächengestaltungsplans, in der Fassung vom 05.11.2019, mit dem Bescheid vom 22.07.2020, genehmigt. Die Baugenehmigung wurde gemäß § 33 erteilt. In diesem Fall ist ein Vorhaben während der Planaufstellung zulässig, wenn gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Nach einer von der Gemeinde angeordneten Baukontrolle während der Bauphase, am 26.07.2021 durch die untere Bauaufsichtsbehörde, gab es Grund zur Annahme, dass entgegen der festgesetzten und genehmigten Dachbegrünung ein Sandwichblechdach ausgeführt werden soll. Nach Aufforderung der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigte die Bauherrenschaft mit Schreiben vom 27.07.2021, dass eine Sonderkonstruktion zur Installation der Dachbegrünung beauftragt ist und diese auch umgesetzt wird. Bisher erfolgte keine Umsetzung der Maßnahme – stattdessen wird zum wiederholten Male vorliegender Antrag auf Befreiung eingereicht. In der statischen Berechnung

zum Nachweis der Standsicherheit des Gebäudes vom 26.05.2020 wurde die Dachbegrünung in den Berechnungen bereits nicht berücksichtigt.

Mit Bescheid vom 21.10.2022 wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung auf Verzicht der festgesetzten Dachbegrünung vom Gemeinderat abgelehnt. Aufgrund der Beurteilung als Gesamtvorhaben war ein separierter Antrag auf isolierte Befreiung für die geänderte Dacheindeckung verfahrenstechnisch ohnehin unzulässig.

Durch die beabsichtigte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht unwesentlich berührt, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nach § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden kann. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung war Teil der Bauleitplanung, vor allem hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs zur Kompensation der Flächenversiegelung sowie in Bezug auf die Entlastung der Entwässerungseinrichtung in diesem Bereich, durch die einhergehende Retentionsfläche auf dem Dach. Durch die beabsichtigte Befreiung werden die Grundzüge der Planung wesentlich berührt, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nach § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden kann.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Tektur zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Lebensmittelmarktes anstatt einer extensiven Dachbegrünung wie im Bebauungsplan Nr.: 41 „SB-Markt Heldenstein“ unter Pkt. 26 festgelegt auf der Flurnummer 1651 der Gemarkung Heldenstein, gemäß § 31 Abs. 2 i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB erteilt.

### **Abgelehnt**

**JA 0 NEIN 12**

## **2.2 Verlängerungsantrag zur Tektur zum Neubau eines Mastschweinestalles mit Getreidelager auf der Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein (Sungweg 1)**

### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Verlängerung der Baugenehmigung „Tektur zur Errichtung eines Mastschweinestalls mit Getreidelager vom 25.11.2020“ auf der Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB, da aufgrund der aktiv betriebenen Landwirtschaft eine Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt.

Der erste Bauantrag wurde am 29.04.2019 genehmigt. Die Grundfläche des geplanten Mastschweinestalls beträgt knapp 1500m<sup>2</sup>. Aufgrund neuer Tierschutzbestimmungen wurde im Jahr 2020 ein Tekturplan, mit Vergrößerung der Fläche für die Unterbringung der Mastschweine, eingereicht. An der Kubatur des Gebäudes wurde nichts verändert, lediglich die Anordnung und Größe der Fenster wurden geändert. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich des Getreidelagers bis jetzt nicht umgesetzt worden, weshalb nun ein Verlängerungsantrag eingereicht wurde. Der Bau soll, laut Bauherrschaft, im Jahr 2026 stattfinden.

Dem Verlängerungsantrag kann zugestimmt werden, da sich seit der ersten Genehmigung im Jahr 2019 bauplanungsrechtlichen keine Änderungen ergeben haben.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung „Tektur zur Errichtung eines Mastschweineestalls mit Getreidelager vom 25.11.2020“ auf der Flurnummer 987 der Gemarkung Heldenstein, gemäß §35 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 12 NEIN 0**

### **2.3 Renovierung/Sanierung einer Gaststätte zu Wohnungen - 11 Wohneinheiten - und Errichtung von Stellplätzen auf der Flurnummer 39 Gemarkung Lauterbach (Lauterbach 37)**

### **Mitteilung:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde bereits zum wiederholten Mal im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Renovierung und Sanierung der ehemaligen Gaststätte in Lauterbach, auf dem Grundstück der Flurnummer 39 der Gemarkung Lauterbach, beteiligt. Wegen der Lage des Grundstückes im unbeplanten Innenbereich wurde das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund nicht unwesentlicher Änderungen an der Gestalt des Gebäudes und das dadurch fehlende Einfügen in die Umgebung, sowie bestehender Rückbauanordnungen durch Bescheid, in Zuständigkeit der Ersten Bürgermeisterin und nach Einschätzung der Verwaltung, nicht erteilt. Der Gemeinderat wird über den Sachverhalt und das Baugenehmigungsverfahren in Kenntnis gesetzt.

Neben dem geplanten Umbau der ehemaligen Gaststätte mit einer bestehenden Wohneinheit zu insgesamt 11 Wohneinheiten und einhergehenden Änderungen am Gebäude (Fassadengestaltung mit zusätzlichen Fenstern, zusätzliche Balkone und Terrassen, Dachgauben), sollten außerdem bereits bestehende Nebenanlagen (Carport, Stützmauern, Garagengebäude, Biergarten) nachträglich legalisiert werden. Da für die genannten Nebenanlagen allerdings ein Rückbaubescheid durch die untere Bauaufsichtsbehörde angeordnet wurde, wurde das gemeindliche Einvernehmen auch hier versagt.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3. Nachbesetzung des Rechnungsprüfungsausschusses**

### **Sachvortrag:**

Der Verwaltung ist aufgefallen, dass das Rechnungsprüfungsausschussmitglied der Gemeinde Heldenstein Herr Hartmetz mit der Kassenverwalterin der VG Heldenstein Frau XXX in gerader Linie verschwägert ist.

Die VG-Angestellte Frau XXX wurde 2024 für die Kassenverwaltung als Unterstützung für Frau XXX eingestellt. Nun steht ihre Bestellung als stellvertretende Kassenverwalterin durch den VG-Rat bevor. Das stellvertretende Rechnungsprüfungsausschussmitglied der Gemeinde Heldenstein Herr Hönig ist der Bruder von Frau XXX.

Gemäß Art. 100 Abs. 3 GO Bayern dürfen Mitglieder bzw. stellv. Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses nicht mit den von der Gemeinde bestellten Kassenverwaltern bzw. stellvertretenden Kassenverwaltern in einem Angehörigenverhältnis im Sinn des Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG stehen. Deshalb wurde im Vorfeld zu dieser Sitzung mit den betroffenen Personen des Rechnungsprüfungsausschusses das Gespräch gesucht, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Um den laufenden Verwaltungsbetrieb nicht zu beeinträchtigen und nicht gegen Art. 100 Abs. 3 GO

Bayern zu verstoßen, haben beide Mitglieder ihr Amt aus den oben vorgetragenen Gründen niedergelegt.

Weiter hätte es noch die Möglichkeit gegeben, andere Beschäftigte für die Positionen als Kassenverwalter bzw. stellv. Kassenverwalter zu bestellen, oder den Rechnungsprüfungsausschuss aufzulösen und den Gemeinderat an dessen Stelle die Jahresrechnungen prüfen zu lassen.

Die beiden Betroffenen des Rechnungsprüfungsausschusses haben die für die Verwaltung praktikabelste Lösung gewählt und ihr Amt niedergelegt. Die Verwaltung möchte sich hierfür für die schnelle, unkomplizierte und lösungsorientierte Vorgehensweise bei Herrn Hartmetz und Herrn Hönig bedanken.

Durch die Niederlegung der Ämter von Herrn Hartmetz als Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses und von Herrn Hönig als stellvertretendes Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses sind ihre Funktionen im Rechnungsprüfungsausschuss neu zu besetzen.

Die Verteilung der Sitze richtet sich nach Art. 33 Abs. 1 GO i. V. m. der in § 8 der Geschäftsordnung der Gemeinde Heldenstein festgelegten Berechnungsverfahren – „sind die den Gemeinderat bildenden Fraktionen und Gruppen unter Berücksichtigung von Ausschussgemeinschaften gemäß ihren Vorschlägen nach dem Verhältnis ihrer Stärke vertreten“ (Art. 33 Abs. 1 GO).

An Stelle von Herrn Hartmetz ist daher aus den Reihen der CSU ein Nachfolger als Mitglied in den Rechnungsprüfungsausschuss zu benennen.

Als Nachfolger für die zu besetzende Funktion wird Herr Bernhard Hammerl aus der Mitte des Gemeinderates vorgeschlagen.

An Stelle von Herrn Hönig ist daher aus den Reihen der UWG ein Nachfolger als stellvertretendes Mitglied in den Rechnungsprüfungsausschuss zu benennen.

Als Nachfolger für die zu besetzende Funktion wird Herr Josef Altmann aus der Mitte des Gemeinderates vorgeschlagen.

### **Beschluss:**

Herr Bernhard Hammerl von der CSU wird durch den Gemeinderat als Nachfolger von Herrn Hartmetz zum Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses benannt.

Die Anlagen zur Geschäftsordnung sind entsprechend zu aktualisieren.

### **Beschlossen**

**JA 11 NEIN 0**

### **Beschluss:**

Herr Josef Altmann von der UWG wird durch den Gemeinderat als Nachfolger von Herrn Hönig zum stellvertretenden Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses benannt.

Die Anlagen zur Geschäftsordnung sind entsprechend zu aktualisieren.

### **Beschlossen**

**JA 12 NEIN 0**

#### **4. Bericht zur überörtlichen Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023**

##### **Mitteilung:**

Die Staatl. Rechnungsprüfungsstelle des Landratsamts Mühldorf a. Inn hat gem. Art. 105 GO und Art. 106 GO im Zeitraum 24.10.2024 bis 05.12.2024 (mit Unterbrechungen) die überörtliche Prüfung der Kasse sowie der Jahresrechnungen 2021 bis 2023 der Gemeinde Heldenstein durchgeführt und hierzu nunmehr ihren Bericht vorgelegt.

Im Ergebnis sind demnach die Überschüsse der fortdauernden Rechnung, die für die Beurteilung der finanziellen Verhältnisse der Gemeinde von entscheidender Bedeutung sind, für die Jahre 2021 bis 2023 als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die fortdauernden Einnahmen haben in einer Spanne von +6,1 % bis +10,0 % über den fortdauernden Ausgaben gelegen. Die Gemeinde hat daher über eine freie Finanzspanne verfügt, die es ermöglichte einmalige und vermögenswirksame Ausgaben zu leisten.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen**

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

##### **5.1 Auftragsvergabe zur Bauleitplanung für die Entwicklung einer Gemeindebedarfsfläche für ein Familienzentrum**

##### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat hat die Vergabe der Planungsleistungen zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Familienzentrum im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung, an das Planungsbüro Komplan aus 84028 Landshut vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

##### **5.2 Auftragsvergabe für Beratungsleistungen zur Durchführung des Lückenschlussprogramms für das Gebiet Lauterbach**

##### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat hat das Angebot zur Unterstützung und Umsetzung des Lückenschluss-Pilotprogrammes im Rahmen der Gigabitförderung 2.0 des Bundes angenommen und den Auftrag zur Koordination der Verfahrensschritte zwischen der Kommune und der Rechtsberatung und fachplanerischen Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Netzbetreiberauswahl im gewählten Fördermodell sowie weitere Fachplanerische Unterstützungs- und Beratungsleistungen in der Umsetzungsphase, an die IK-T GmbH aus 93047 Regensburg, vergeben.

Außerdem hat er das Angebot zur juristischen Unterstützung im Rahmen des Lückenschluss-Pilotprogrammes nach der Gigabitförderung 2.0 des Bundes angenommen und den Auftrag an Ruhrmann-Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus 84524 Neuötting erteilt.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.3 Auftragsvergabe für Ingenieurleistungen zur Umverlegung Abwasser/Wasser in Haigerloh Holzfeldstraße**

#### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat hat die Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen inklusive Vermessungsarbeiten, im Rahmen der Umlegung der Sparten Wasser/Kanal in der Holzfeldstraße in Haigerloh/Heldenstein, an das Ingenieurbüro Behringer aus 84453 Mühldorf a. Inn, beschlossen.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **6. Bekanntmachungen**

Die Bürgermeisterin teilt mit:

- Am 21.01.2025 findet beim Alten Wirt um 16 Uhr ein gemeinsamer Vortrag der Gemeinde Heldenstein und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zum Thema „Depressionen bei älteren Menschen“ statt. Alle Interessenten sind recht herzlich eingeladen.

Anfragen aus dem Gemeinderat:

- Herr Lurz:  
Er beantragt, die Geschäftsordnung der Gemeinde Heldenstein bezüglich der Zuständigkeit der Bürgermeisterin bei Bauangelegenheiten zu ändern. Die Änderung soll dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung zur Abstimmung vorgelegt werden.
- Herr Hartmetz:
  - a) Er erkundigt sich nach der Nachbesetzung des Jugendpflegers.  
Das Landratsamt ist bemüht, die Stelle nachzubesetzen. Bei den beiden Ausschreibungsrunden war noch kein geeigneter Bewerber vorhanden. Für 2025 werden Haushaltsmittel für den Jugendpfleger im Haushalt eingeplant.
  - b) Er fragt an, ob die Sirene in Haigerloh repariert wurde.  
Die Sirene wurde noch nicht repariert.  
Herr Hartmetz weist auf die Dringlichkeit der Reparatur hin.  
Die Dringlichkeit ist der Verwaltung bewusst, auf eine zeitnahe Umsetzung wird gedrängt.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **6.1 Straßenbaumaßnahmen des Landkreises Mühldorf am Inn 2025**

#### **Mitteilung:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde durch das Landratsamt Mühldorf über die im Jahr 2025 geplanten Straßenbaumaßnahmen in Kenntnis gesetzt. Geplant sind im Landkreis Deckenbauten, Oberbauverstärkungen sowie Kleinflächensanierungen.

Im Gemeindegebiet Heldenstein ist eine Deckenreparatur an der Mü 40 Heldenstein geplant. Die Maßnahme soll zwei Tage andauern und in einem Zeitraum zwischen März und Juli durchgeführt

werden. Für die Maßnahme wird eine Ampelanlage aufgestellt, somit wird die Straße nicht vollständig gesperrt.

Des Weiteren ist die Gemeinde Heldenstein gegebenenfalls von einer Bedarfsumleitung betroffen. Die Baumaßnahme betrifft die Mü 22 in der Gemeinde Reichertsheim. In dem Bereich zwischen der B12 und der Mü 29 wird eine Oberbauverstärkung durchgeführt, das Bauzeitfenster für diese Maßnahme beginnt am 01.08.2025 und endet am 31.10.2025. Für diese Maßnahme wird eine Bedarfsumleitung (U55) ausgewiesen, diese verläuft über die B12 auf die St 2084 durch die Gemeinde Heldenstein.

Die genauen Streckenverläufe sind aus den angefügten Plänen ersichtlich.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:08 Uhr die öffentliche 1. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung